

PROCJENA

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Nekretnina: građevinsko zemljište i zgrada na lokaciji Zagreb,
Vidovec 216
(z.k.č. br. 11330 k.o. Markuševac odgovaraju dijelovima
k.č. br. 351, 352, 353, 354, 355, 356, 610 i 611
sve k.o. Markuševac).



Naručitelj procjene: Stečajni upravitelj
MARKO MARIĆ

IZRADIO

Zagreb, srpanj 2022.

mr. MARIO ČUTURA dipl. inž.
sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilježba
Naručitelj procjene	Stečajni upravitelj MARKO MARIĆ
Adresa nekretnine	ZAGREB, Vidovec 216
Vrsta nekretnine	građevinsko zemljište i zgrada
z.k.ul.	1123
Poduložak broj	—
z.k.č. br.	11330
k.o.	Markuševec
zemljište površine (m ²)	122 čhv (439 m²)
k.č. br.	dijelovi 351, 352, 353, 354, 355, 356, 610, 611
k.o.	Markuševec
objekt površine BGP (m ²)	96 m² (2 × 48 m ²)
Tržišna vrijednost nekretnine	226.000,00 kn
Legalitet	DA u z.k.ul. br. 1123 k.o. Markuševec nema vidljivih zabilježbi koje bi upućivale na nelegalnost objekta
Izravan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	NE
Ime procjenitelja	MARIO ČUTURA, dipl. inž.

Prema z.k.ul. br. 1123 k.o. Markuševec u vlastovnici pod Rb 4 društvo MBC Prom d.o.o. (OIB 70893460940) iz Zagreba, Milivoja Matošeca 3 upisano je kao suvlasnik u 2/4 dijela nekretnine upisane u A označene kao z.k.č. br. 11330 k.o. Markuševec upisane kao Kuća broj 58 i dvorište u Vidovcu površine 122 čhv.

Tržišna vrijednost gore navedenog suvlasničkog dijela u vlasništvu društva MBC Prom d.o.o. iznosi 113.000,00 kn

(Napomena: tržišna vrijednost nekretnine označene kao k.č. br. 355 k.o. Markuševec upisane u PL 1366 k.o. Markuševec upisane kao Kuća broj 216 i dvorište u Zagrebu, Vidovec 216 površine 77 m², koja se u naravi sastoji od građevinskog zemljišta površine 77 m² i obiteljske kuće površine 96,00 m² BGP iznosi 141.000,00 kn, a tržišna vrijednost suvlasničkog dijela u vlasništvu društva MBC Prom d.o.o. u 2/4 dijela iznosi 70.500,00 kn.)

SADRŽAJ

1. UVOD	4
1.1. Zadatak	4
1.2. Pretpostavke	4
1.3. Opći uvjeti poslovanja	4
1.4. Izjava procjenitelja	5
1.5 Datum vrednovanja i kakvoće	5
1.6. Primjenjena valuta	5
1.7. Metode procjene	5
1.8. Popis primjenjivih propisa i korištene stručne literature	6
1.9. Rješenje o postavljenju	7
2. NALAZ	8
2.1. Adresa nekretnine	8
2.2. Vrsta nekretnine	8
2.3. Predmet procjene	8
2.4. Dokumentacija	8
2.5. Identifikacija i komentar legaliteta	8
2.6. Opis lokacije	8
2.7. Kartografski prikaz	9
2.8 Prostorna identifikacija	10
2.9. Očevid	13
2.10. Opis nekretnina i utvrđivanje kakvoće procjenjivanih nekretnina	14
2.11. Rekapitulacija geometrijskih podataka	16
2.12. Identifikacija i usklađenost	16
2.13. Prostorno uređenje	16
3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	23
3.1. Odabir metode i obrazloženje	23
3.2. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina	23
3.3. Procjena vrijednosti građevinskog zemljišta	32
3.4. Procjena vrijednosti priključaka	40
3.5. Uzgredni troškovi	41
3.6. Procjena vrijednosti objekata	41
3.7. Rekapitulacija procijenjene vrijednosti	43
3.8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnina	44
4. MIŠLJENJE	45
5. PRILOZI	46

1. UVOD

1.1. ZADATAK

Na zahtjev stečajnog upravitelja Marka Marića iz Zagreba, postavljen sam za sudskog vještaka za procjenu sadanje tržišne vrijednosti nekretnine označene kao z.k.č. br. 11330 k.o. Markuševac, koja u naravi predstavlja građevinsko zemljište površine 122 čhv (439,00 m²) i zgrade površine 96,00 m² BGP, na lokaciji Zagreb, Vidovec 216.

Zdravorazumski tržišna vrijednost definira se kao vrijednost koju nekretnina ima pri transakciji između zainteresiranog kupca i prodavatelja koji imaju sva relevantna saznanja o nekretnini, a da niti jedna strana nije pod prisilom (može biti i neuobičajena okolnost prema Pravilniku članak 4.).

Tržišna vrijednost procijenjena u ovom Elaboratu procjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavlja tržišnu vrijednost nekretnine procijenjene sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i pripadajućem Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

U tu svrhu izvršio sam očevid dana 21. 07. 2022., na lokaciji 10000 Zagreb, Vidovec 216, te dajem svoj vještački NALAZ, PROCJENU i MIŠLJENJE kao što slijedi u daljnjem tekstu.

1.2. PRETPOSTAVKE

Ova procjena prometne vrijednosti građevine pretpostavlja da su sve vlasnikove tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Prema našim saznanjima svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni te, iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantiramo niti snosimo odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize.

Nacrti, opisi, vlasnička dokumentacija te sva dokumentacija korištena u ovoj procjeni dobavljeni su od strane naručitelja i nisu posebno provjeravani.

Vrijednosti prezentirane u ovom izvješću temelje se na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu. U izvješću je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Procjenjivana je isključivo prometna (tržišna) vrijednost građevine, a ne poduzeća koje vodi posao u građevini.

1.3. OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Usluga pružena od strane vještaka, obavljena je prema priznatim procjenjivačkim standardima. U postupku izrade elaborata djelovao sam kao neovisna stranka.

Zaključci o vrijednosti procjenjivane nekretnine nisu ovisni o naknadi za izradu elaborata.

Pretpostavljam da su podaci koji su mi predloženi točni. Sva dokumentacija, radni materijal i kompjuterski dosjei izrađeni u toku izrade elaborata imovina je vještaka koju će čuvati najmanje godinu dana. Svaku konverzaciju, dokumente i izvješća smatram povjerljivom. Ova procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih osoba je nevažeće. Ovi se uvjeti mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

POSEBNE NAPOMENE

Ova procjena je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, sukladno pravilima struke, temeljem pregleda dostupne dokumentacije, informacija prikupljenih od naručitelja i prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama.

Ova procjena ne podrazumijeva imovinsko-pravnu provjeru, odnosno njome se ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad predmetnom nekretninom.

Naručitelj odgovara za pravovaljanost dostavljene dokumentacije korištene prilikom izrade ove procjene. Procjena pretpostavlja da su sve naručiteljeve tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obaveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Utvrđivanjem stanja i kvalitete građevinskih elemenata građevine (kao što su temelji, zidovi, stropovi, krovna konstrukcija) izvršeno je temeljem vizualnog pregleda, te bez uzimanja uzoraka nosivih elemenata i detaljne stručne laboratorijske analize tako da procjenitelj ne odgovara za eventualna oštećenja/nedostatke konstrukcije koji su mogli biti utvrđeni samo detaljnom analizom kako je gore navedeno.

Iskazana vrijednost nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni. U elaboratu je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Ova procjena ni na koji način ne predstavlja nagovor i ne može služiti kao jedini element na osnovu koje kupac donosi odluku o kupnji ili prodavatelj o prodaji. Kupac se ne može ozivati da je temeljem ove procjene doveden u zabludu ili da je na osnovu nje pretrpio štetu. Odluka o kupnji je isključivo stvar kupca, a odluka o prodaji je isključivo stvar prodavatelja. Konačna cijena po kojoj će se zaključiti transakcija je stvar dogovora kupca i prodavatelja kako je prije navedeno te može uključivati neke druge elemente poslovnog odnosa koji utječu na konačan iznos transakcije.

U slučaju poremećaja na tržištu pridržavamo pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu.

Ovaj elaborat je, za potrebe stranke, izrađen u dva primjerka.

Procjenitelj ovim putem izjavljuje da je prilikom izrade ove procjene postupao kao neovisan i nepristran stručnjak odnosno da nije imao nikakve imovinskopravne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju njegovu nepristranost te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenju uslugu.

1.4. IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predloženi.
6. Procjena je načinjena u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
7. Isupnjam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene.
8. Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.

1.5. Datum vrednovanja: 21. 07. 2022.

Datum kakvoće: 21. 07. 2022.

1.6. Primjenjena valuta: kn

1.7. Metode procjene – troškovna metoda (preliminarna procijenjena vrijednost je korigirana koeficijentom prilagodbe tržišta) – usporedna metoda (procjena građevinskog zemljišta, ulazni podatak za troškovnu metodu)

1.8. KORIŠTENA LITERATURA (popis primjenjenih propisa i korištene literature)

Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)

Zakon o gradnji (NN 153/13)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12 i 143/13)

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06 i 146/08)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13)

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certifikatu (NN 79/14, NN RH 48/14)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12 i 151/13)

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Odluka o komunalnom doprinosu Grada (Službeni glasnik Grada)

Propisi iz zemalja članica EU sukladno odredbama članka 42.

Bilten Standardne kalkulacije, izdavač IGH

Priručnik za pretvorbu društvenih poduzeća

Podaci iz vlastite arhive

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

1.9. RJEŠENJE O POSTAVLJENJU



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-156/2021
Zagreb, 17. veljače 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Maria Čutura, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Mr. Mario Čutura (OIB 55156050836), dipl.ing.građ. iz Zagreba, Mikulići 112b, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Mario Čutura, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreči.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE

Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. Mario Čutura
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

2. NALAZ

2.1. ADRESA NEKRETNINE: 10000 ZAGREB, Vidovec 216

2.2. VRSTA NEKRETNINE – građevinsko zemljište – objekt – obiteljske kuće

2.3. PREDMET PROCJENE

Predmet procjene je nekretnina upisana u z.k.ul. br. 1123 k.o. Markuševac označena kao z.k.č. br. 11330 k.o. Markuševac opisana kao Kuća broj 58 i dvorište u Vidovcu površine 122 čhv, u naravi predstavlja građevinsko zemljište površine 122 čhv (439 m²) i obiteljsku kuću katnosti prizemlje i kat površine 96,00 m² BGP.

2.4. DOKUMENTACIJA

Dana 21. 07. 2022. vještaku su predloženi sljedeći dokumenti:

2.4.1. Z.k.ul. br. 1123 k.o. Markuševac

2.4.2. Posjedovni listovi broj 1366, 1375, 1388, 1317 i 1389 svi k.o. Markuševac

2.4.3. Kopija katastarskih planova

2.4.4. Identifikacija čestica

2.4.5. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta

2.5. IDENTIFIKACIJA I KOMENTAR LEGALITETA

Z.k.č. br. 11330 k.o. Markuševac opisana kao kuća broj 58 i dvorište u Vidovcu površine 122 čhv identificirana je kao (budući da procjenitelj nije dostavljena identifikacija čestica a evidentirano je da stanje prema gruntovnici i katastru nije usklađeno a samo po sebi je razumljivo da ovakav složeni postupak identifikacije zemljišne čestice nadilazi kompetencije vještaka građevinske struke zatražena je identifikacija od mjerodavne osobe društva Mjernik d.o.o.) dio k.č. br. 351, 352, 353, 354, 355, 356, 610 i 611 sve k.o. Markuševac sveukupne površine 1.831,00 m² a kuća u zemljišnoj knjizi upisana kao kuća broj 58 identificirana je kao kuća broj 216 površine 48 m² sagrađena na k.č.br. 355 k.o. Markuševac.

Budući da u z.k.ul. br. 1123 k.o. Markuševac nema vidljivih zabilježbi koje bi upućivale na nelegalnost kuće (bez navedene površine) a i očividno je utvrđeno da glede odabranih konstruktivnih rješenja i uporabljenog gradiva je neprijeporno riječ o zgradi sagrađenoj davno prije 1968. godine, ona će se (unatoč svojoj maloj vrijednosti) tretirati kao legalna a podatak o geometrijskim podacima preuzet će se iz posjedovnog lista broj 1366 k.o. Markuševac.

Predmetna zgrada je tlocrtne površine 48,00 m² BGP u katnosti prizemlje i kat odnosno njezina ukupna BGP iznosi 96,00 m².

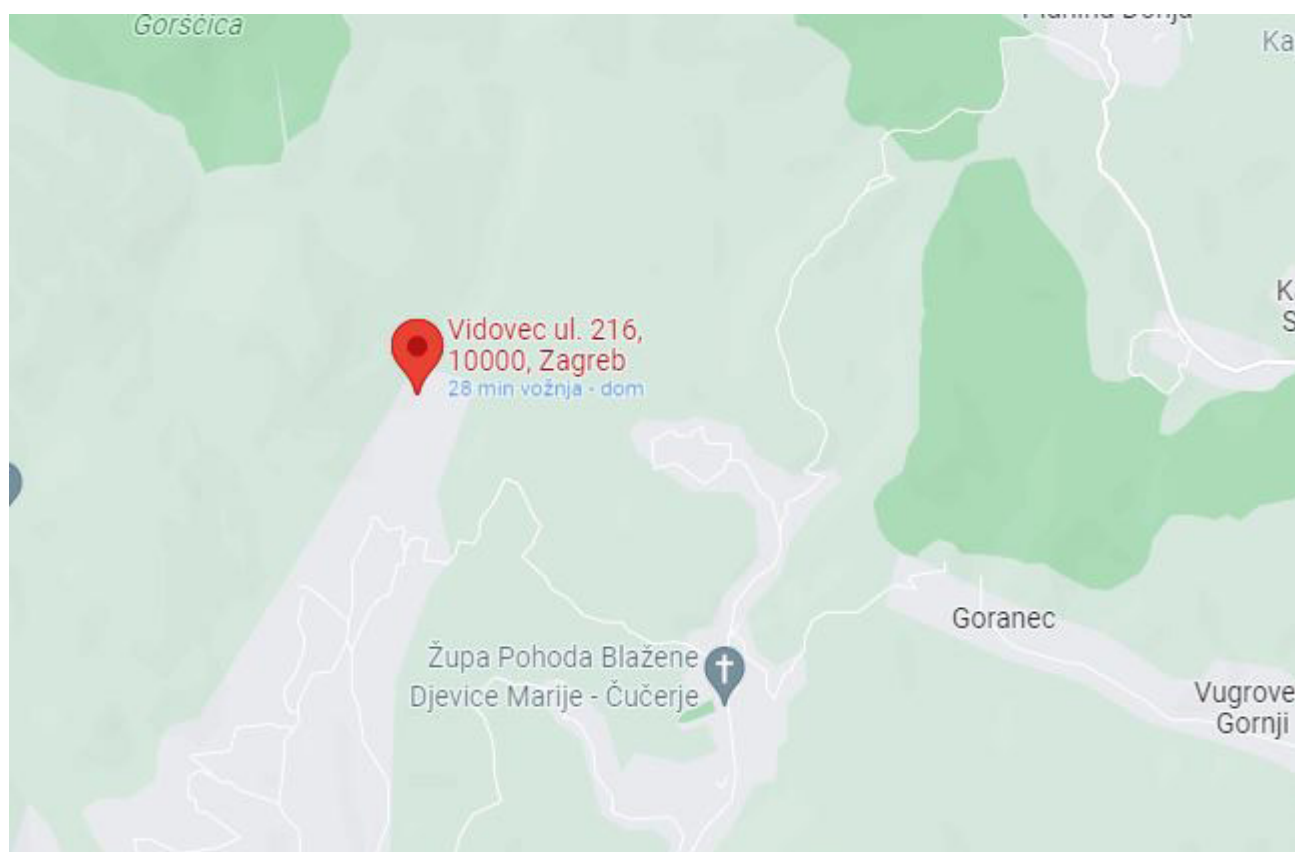
2.6. OPIS LOKACIJE

U naravi je riječ o izgrađenom građevinskom zemljištu površine 122 čhv (439,00 m²) koja se nalazi u Zagrebu, Markuševac, Vidovec 216.

Na predmetnoj parceli (k.č. br. 355 k.o. Markuševac) nalazi se obiteljska kuća tlocrtne površine 48 m² odnosno 96,00 m² BGP.

Lokacija je okružena obiteljskim kućama i kućama za odmor.

2.7. KARTOGRAFSKI PRIKAZ





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. MARKUŠEVEC, 335347
k.č. br.: 355

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

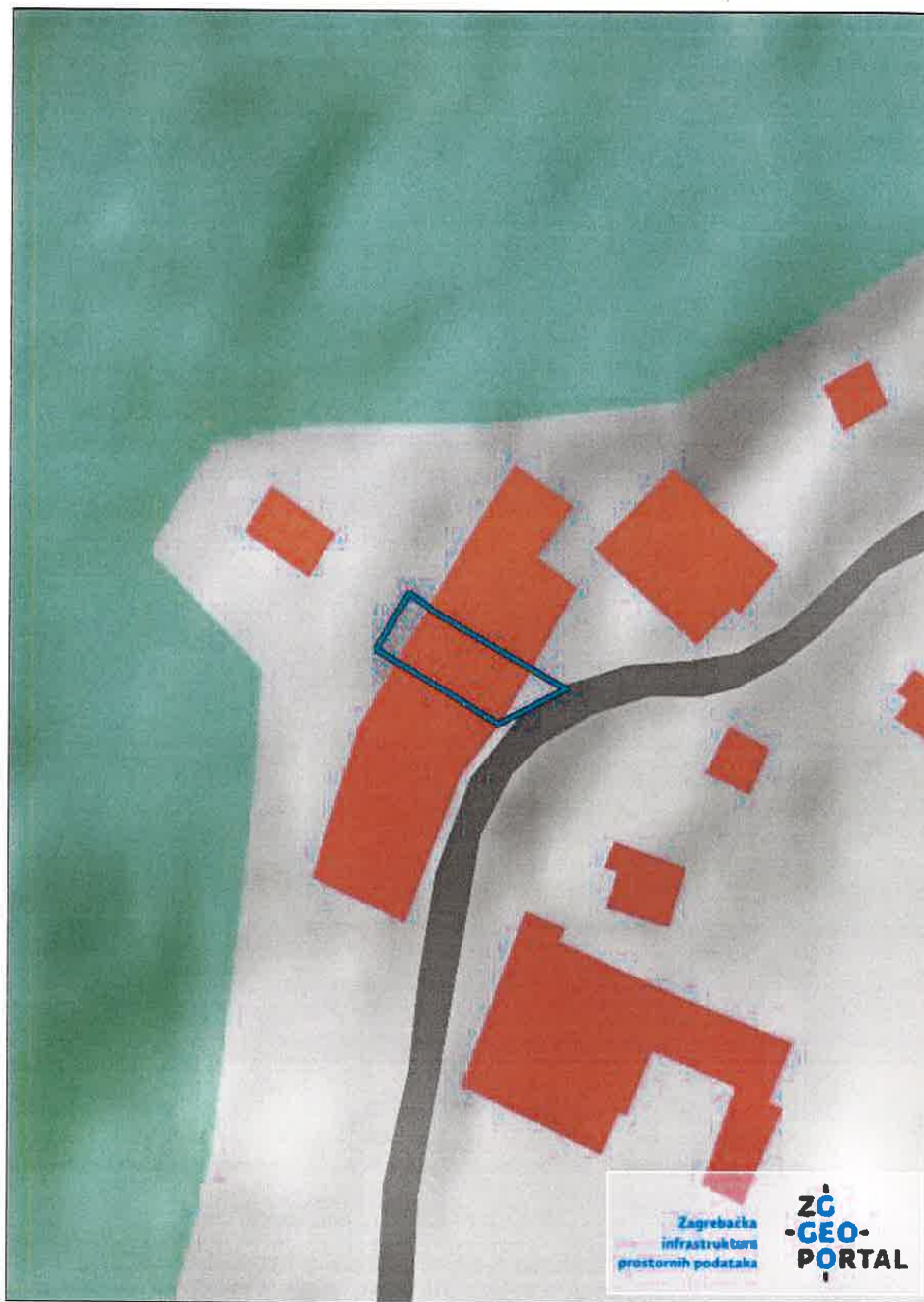
Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 09.08.2022

Ispis



Približno mjerilo 1:500

Ukupna površina (m ²)
73.89

Stanje evidencije katastra od prethodnog dana.

Napomena: ovaj preslik ne može se koristiti kao dokument iz službene evidencije katastarskog operata ili Plana, ne može se koristiti za konačno određivanje prostornih odnosa među podacima, niti može zamijeniti bilo koji službeni akt.

Datum ispisa: 9.8.2022.

2.9. OČEVID

Očevид predmetne nekretnine izvršen je 21. 07. 2022.

FOTODOKUMENTACIJA



2.10. OPIS NEKRETNINA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

(Nastavno: stanje odnosno kakvoća je skup obilježja koja utječe na vrijednost nekretnine na dan vrednovanja i/ili dan kakvoće (članak 4. ZPVN).)

2.10.1. Građevinsko zemljište

Građevinsko zemljište koje je predmet ove procjene označeno je kao z.k.č. br. 1130 k.o. Markuševac (Identificirano kao dijelovi/cijele katastarske čestice označene kao k.č. br. 351, 352, 353, 354, 355, 356, 610 i 611 sve k.o. Markuševac upisane u Posjedovne listove broj 1366, 1375, 1388, 1317 i 1389 svi k.o. Markuševac), upisana u z.k.ul. br. 1123 k.o. Markuševac opisana kao kuća broj 58 i dvorište u Vidovcu površine 122 čhv, na lokaciji Zagreb, Vidovec 216.

Vrsta nekretnine – zemljište

Status – izgrađeno građevinsko zemljište

Namjena i korištenje – unutar građevinskog područja, stambene namjene, oznake S, Urbana pravila

Mjera korištenja – 1,2 (iračunata na bazi izgrađenosti katastarske čestice 355 k.o. Markuševac 96/77)

Kategorija (po spremnosti za građenje) – I kategorija (postojeći legalni objekt)

2.10.2. Priklučci

Lokacija je opskrbljena sljedećim sustavima individualne i kolektivne potrošnje:

- javna prometnica
- javna rasvjeta
- električna energija
- gradski vodovod
- odvodnja - septička jama

2.10.3. Objekt

Na k.č. br. 355 k.o. Markuševac (odgovara dijelu z.k.č. br. 11330 k.o. Markuševac) sagrađena je obiteljska kuća (dvojna poluugrađena zgrada katnosti prizemlje, kat i potkrovlje).

Zgrada tlocrtna površine 48 m² procjenjuje se da je prema odabranim konstruktivnim rješenjima i upotrijebljenom građivu sagrađena početkom 30-ih godina prošloga stoljeća, sukladno prosječnim standardima koji su vrijedili u vrijeme gradnje za ovakvu vrstu zgrada (obiteljska kuća), bez posebnih završnoobrtničkih i instalaterskih radova kao mješovita konstrukcija (prizemlje masivna – kamena konstrukcija, a kat drvena konstrukcija).

Standardi gradnje obiteljskih kuća u vrijeme gradnje predmetne nekretnine znatno (neuporedivo) odudaraju od prosječnih standarda za obiteljske kuće u današnje vrijeme.

Konstrukcija objekta

Temelji	– lomljeni kamen u vapnenom mortu
Podna ploča	– puna betonska ploča
Zide	– etaža prizemlja – kameni materijal, vezivo vapno; – etaža kata – drvena konstrukcija
Međukatna konstrukcija	– drveni grednik
Krovište	– dvostrešno, drvena građa – tesano

Završni radovi

Podovi	– etaža prizemlja – obrađeni beton; etaža kata – brodski pod
Stropovi	– drvena konstrukcija, podgled podaskan
Fasada	– etaža prizemlja neobrađeni kamen; – etaža kata – podaskano
Zidovi	– ožbukani oličeni
Pokrov	– crijep

Instalacije

Elektrika	– izveden priključak
Vodovod	– izveden priključak
Kanalizacija	– septička jama

Vanjsko uređenje

Pristup s asfaltirane JPP	
Pristup etaži kata	– omogućen vanjskim ab jednokrakim stepeništem
Ograda	– nije izvedena
Opće stanje objekta	– loše, ukazuje na nedostatno održavanje, van funkcije

2.11. REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH KARAKTERISTIKA

Obiteljska kuća sagrađena na k.č. br. 355 k.o. Markuševec

$$\text{BGP} = 2 \times 48 = 96,00 \text{ m}^2 \text{ BGP}$$

$$\text{BV} = \text{BGP} \times 2,5 \text{ m} = 240 \text{ m}^2 \text{ BGP}$$

2.12. IDENTIFIKACIJA I USKLAĐENOST

Zemljišnoknjižna čestica koja je predmet procjene odgovara dolje navedenim katastarskim česticama (dijelom ili u cijelosti)

k. o. Markuševec					
k.č. br.	z.k.ul. br.	P (m ²)	z.k.č. br.	broj PL	P (m ²)
11330	1123	439	351	1366	71
			352	1375	253
			353	1388	150
			354	1317	170
			355	1366	77
			356	1389	694
			610	1366	227
			611	1366	189
UKUPNO		439	UKUPNO		1831

Uvidom u stanje na terenu s upisom u katastar utvrđeno je da (osim što nije usklađeno stanje po gruntovnici i katastru) jedino što je istovjetno stanje na trenu i stanje prema katastru je k.č. br. 355 k.o. Markuševec (katastarska čestica na kojoj je sagrađena zgrada koja je predmet procjene).

2.13. PROSTORNO UREĐENJE

Prema Odluci o donošenju Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba broj 16/07 s izmjenom 08/09 i 2016.) čestica se nalazi:

- prema kartografskom prikazu
"Korištenje i namjena prostora" u zoni stambene namjene – oznake S
- prema kartografskom prikazu
"Uvjeti za korištenje i zaštitu prostora" – Urbana pravila 2.1 (Konsolidirana gradska područja)
 - prema mjeri korištenja $k_{in} = 1,20$ (izračunato prema izgrađenosti k.č. br. 355 k.o. Markuševec 96/77)

I. PROSTORNA STRUKTURA PLANA

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČENJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

1.1. Uvjeti za određivanje korištenja površina za javne i druge namjene

Uvjeti za određivanje korištenja površina za javne i druge namjene u Generalnome urbanističkom planu su:

- temeljna obilježja prostora Zagreba i ciljevi razvoja urbane kulture i razvojjagada;
- valorizacija postojeće prirodne i izgrađene sredine;
- održivo korištenje i kvaliteta prostora i okoliša i unapređivanje kvalitete života;
- postojeći i planirani broj stanovnika;
- poticanje razvoja pojedinih gradskih prostornih cjelina;
- ravnomjernije povlačavanje broja radnih mjesta na gradskom području;
- racionalno korištenje infrastrukturnih sustava.

1.2. Korištenje i namjena prostora

Površine javnih i drugih namjena razgraničene su i označene bojom i planskim znakom na kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA u mjerilu 1:5000, i to:

1. Stambena namjena (žuta)	S
2. Mješovita namjena (narančasta)	M
mješovita- pretežito stambena	M1
mješovita - pretežito poslovna	M2
3. Javna i društvena namjena (crvena)	D
- upravna	D1
- socijalna	D2
- zdravstvena	D3
- predškolska	D4
- školska	D5
- visoko učilište i znanost, tehnološki parkovi	D6
- kulturna	D7
- vjerska	D8
- površine na kojima su moguće sve javne i društvene namjene (sve navedene i druge javne i društvene namjene: HTV, političke organizacije, diplomatska predstavništva s mogućnošću građenja rezidencijalne građevine, kongresni centri, specijalizirani odgojno-obrazovni centri za okoliš i održivi razvoj, sportsko-rekreacijske dvorane i sl.)	D
4. Gospodarska namjena (ljubičasta)	G
- proizvodna namjena	I
- poslovna namjena	K1
- trgovački kompleksi	K2
- ugostiteljsko-turistička namjena	T
- površine na kojima su moguće sve gospodarske namjene	G
5. Sportsko-rekreacijska namjena (zelena)	
- sport s gradnjom	R1
- sport bez gradnje	R2
6. Javne zelene površine (zelena)	

- javni park	Z1
- gradske park - šume	Z2
- tematski park	Z3
- javne gradske površine - tematske zone	Z4
7. Zaštitne zelene površine (zelena)	Z
8. Posebna namjena (ljubičasta)	N
9. Površine infrastrukturnih sustava (bijela)	IS
10. Groblje (znak)	
11. Vode i vodna dobra (svijetloplava)	
- površine pod vodom	V1
- površine povremeno pod vodom	V2
12. Koridor posebnog režima potoka (svijetloplava)	
13. Koridor posebnog režima dalekovoda (svijetlosiva)	

Ovom je odlukom predviđena mogućnost daljnjeg razgraničenja unutar namjena iz ovoga članka izradom urbanističkih planova uređenja.

1.2.1. Stambena namjena - S

Površine stambene namjene su površine na kojima su postojeće i planirane građevine stambene.

Na površinama stambene namjene mogu se graditi i uređivati prostori i za prateće sadržaje:

- prodavaonice robe dnevne potrošnje najveće GBP 500 m²;
- predškolske ustanovi (dječji vrtići i jaslice), škole;
- ustanovi zdravstvene zaštite i socijalne skrbi;
- druge namjene koje dopunjuju stanovanje, ali mu istodobno ne smetaju (osobne usluge, sitni obrti, vjerske zajednice, poslovni prostori - uredi, diplomatska predstavništva s mogućnošću građenja rezidencijalne građevine, manji sportsko-rekreativni sadržaji i površine i sl.);
- parkovi i dječja igrališta.

Prateći sadržaji mogu biti u sklopu stambene građevine, uz uvjet da unutar jedne građevne čestice mogu biti površine do najviše 150 m² GBP-a za individualnu i nisku gradnju, a najviše 10% GBP-a za visoku gradnju. Postojeći prateći sadržaji veći od propisanih mogu se zadržati, ali bez povihćavanja. U zonama individualne i niske gradnje prateći sadržaji mogu biti i u zasebnoj pomoćnoj građevini na građevnoj čestici.

Na zasebnoj građevnoj čestici veličine do 1,0 ha mogu biti: prodavaonice robe dnevne potrošnje, predškolske ustanovi, škole, ustanovi zdravstvene zaštite, domovi umirovljenika, vjerske građevine i manje elektroenergetske i komunalne građevine, igrališta, sportsko-rekreativne površine i manji parkovi, diplomatska predstavništva s mogućnošću građenja rezidencijalne građevine i kongresni centri.

Na površinama stambene namjene ne mogu se graditi građevine za proizvodnju, skladišta, servisi, ugostiteljstvo, odnosno sadržaji koji bukom, mirisom i prometnim intenzitetom ometaju stanovanje. Postojeći takvi sadržaji mogu se zadržati, bez mogućnosti širenja, s tendencijom prenamjene u namjenu primjerenu stanovanju.

Na površinama stambene namjene postojeće se garaže ne mogu prenamijeniti.

1.2.2. Mješovita namjena - M

Na površinama mješovite namjene moguće je graditi i uređivati prostore iz mješovite - pretežito stambene namjene - M1 i mješovite - pretežito poslovne namjene - M2.

Urbanističkim planovima uređenja određuje se pretežitost mješovite namjene - M1 ili M2.

Pretežitost namjene definira se u odnosu na zonu, a ne na građevnu česticu.

Na površinama mješovite namjene (M1 i M2) potrebno je osigurati površine igrališta za djecu uzrasta:

- do 6 godina - 4 m² po djetetu, na područjima gdje je predviđena obveza izrade urbanističkog plana uređenja;

Održavanje i njegovanje zaštitnih zelenih površina (1.10.)

2. KONSOLIDIRANA GRADSKA PODRUČJA

Zaštita, uređenje i dogradnja najsjevemijeg dijela podsljemenskog područja (2.1.)

Zaštita, uređenje i dogradnja zapadnoga, središnjeg i istočnog dijela podsljemenskog područja (2.2.)

Zaštita, uređenje i dogradnja zapadnog i istočnog dijela podsljemenskog područja - povijesna urbana cjelina i kontaktno područje (2.3.)

Uređenje i urbana obnova prostora individualne gradnje (2.4.)

Sanacija, uređenje i urbana obnova prostora individualne gradnje (2.5.)

Uređenje i urbana obnova rubnih prostora individualne gradnje (2.6.)

Uređenje i urbana obnova prostora niske gradnje (2.7.)

Uređenje i urbana obnova prostora mješovite gradnje (2.8.)

Uređenje i urbana obnova prostora visoke gradnje (2.9.)

Uređenje, zaštita i urbana obnova kompleksa jedne namjene (2.10.)

Uređenje javnih zelenih površina (2.11.)

Uređenje zaštitnih zelenih površina (2.12.)

Gradnja na građevnim česticama najmanje površine 5000 m² (2.13.)

Uređenje rijeke Save (2.14.)

3. NISKOKONSOLIDIRANA GRADSKA PODRUČJA

Urbana preobrazba (3.1.)

Nova regulacija na neizgrađenom prostoru (3.2.)

8.2.1. VISOKOKONSOLIDIRANA GRADSKA PODRUČJA**Zaštita i očuvanje povijesnih graditeljskih cjelina (1.1) - prostori:** Gornji grad i Kaptol s kontaktnim područjem.**Opća pravila:**

- zaštita, održavanje i uređenje povijesnih cjelina;
- zadržavanje postojeće urbane matrice bez uvođenja novih ulica;
- gradnja i uređenje prostora prema detaljno utvrđenim uvjetima;
- prigodom ulične gradnje dubinu građevine ili dvorišnih krila poluugrađenih i ugrađenih građevina uskladiti s pretežitom dubinom gradnje poteza;
- zadržavanje raznolikosti namjena i postojećeg omjera građevina namijenjenih za stanovanje, javne i društvene i druge namjene;
- zaštita stanovanja; moguća prenamjena samo substandardnoga stambenog prostora u neku drugu namjenu (podrumski prostori, prostori u dvorišnim izvorno pomoćnim građevinama i sl.);
- u Vlaškoj i Tkalčicevoj ulici zadržavanje mješovitosti namjena i uređenje podruma i prvih dviju etaža uličnih i dvorišnih građevina te dvorišnih otvorenih prostora za javno korištenje;
- onemogućavanje gradnje u parkovima i na drugim kvalitetnim javnim zelenim površinama i ispod njih;
- čuvanje postojećih slobodnih površina i obvezna zaštita kvalitetnih pojedinačnih stabala;
- onemogućavanje provoza vozila kroz povijesni prostor;
- stimuliranje pristupa javnim prometom primjerenim povijesnom prostoru;
- za stambenu namjenu 1 PGM/1 stan;
- onemogućavanje gradnje javnih garaža;
- za novu uličnu gradnju, za sve novih građevine javne i društvene namjene i za uređenje javnih otvorenih prostora obavezan je javni natječaj;
- **Iznimno**, na lokaciji Palače Jelačić u Demetrovoj ulici za rekonstrukciju, dogradnju, nadogradnju i novu gradnju građevina i sadržaja javne namjene nije potrebno provesti javni natječaj, uz mogućnost zadržavanja stambene građevine u postojećim gabaritima;

- **iznimno**, na k.č.br. 3074, k.o. Remete i k.č.br. 1805/7, k.o. Dubrava omogućuje se zadržavanje u prostoru građevine u zatečenim tlocrtnim i visinskim gabaritima i izvedenosti pristupnog puta, ostali lokacijski uvjeti nisu ograničeni;
- **iznimno**, za zonu sjeverno od ulice Šestinski vrh prema grafičkom prikazu utvrđuje se obveza provedbe javnognatječaja za izgradnju jedne stambene građevine, najveći k, 0,6, najveći GBP nije propisan, najmanji prirodni teren 50%, broj PGM prema točki 6.1.2. odredbi, ostalo prema detaljnim pravilima;
- **iznimno** uz ulicu Jurja ves omogućuje se gradnja novih građevina i rekonstrukcija postojećih na česticama površine najmanje 500m², a ostalo prema detaljnim pravilima.

Opća i detaljna pravila primjenjuju se i za gradnju građevina svih namjena koje se mogu graditi u zoni stambene i mješovite namjene.

b) u zoni javne i društvene namjene, poslovne namjene K1 i ugostiteljsko - turističke namjene:

- **gradnja novih građevina i rekonstrukcija** prema programu i normativima osnovne namjene;
- najveća izgrađenost građevne čestice je 40%;
- najveća visina je četiri nadzemne etaže;
- moguća je izgradnja podzemne etaže;
- **iznimno** za poslovnu namjenu (K1) građevina može imati više podzemnih etaža ako se koriste samo za garaže;
- najmanji prirodni teren je 30% površine građevne čestice i nije ga moguće planirati unutar rezervacije proširenja postojeće ulice, parkovno uređen;
- najmanja udaljenost građevine od međe susjedne građevne čestice je 5,0 m;
- GBP i k, nisu propisani;
- u rekonstrukciji i gradnji novih građevine umjesto postojeće postojeća izgrađenost građevne čestice i visina, veće od propisanih, mogu se zadržati, ali bez povlašćivanja; najmanji prirodni teren je postojeći;
- gradnja novih građevina prema javnom natječaju osim ako točkom 12.1 ovih odrebi nije određeno drugačije;
- **iznimno**, za dovršenje kompleksa samostana Svete Klare u Kvaternikovoj ulici, gradnjom novih građevina, nije potrebna provihdba javnognatječaja;
- **iznimno**, za izgradnju i rekonstrukciju vatrogasnog doma DVD Dankovihc prema grafičkom prikazu omogućuje se gradnja prema zatečenom stanju izvedenosti pristupnog puta, bez obveze primjene propisane udaljenosti od međa i površine prirodnog terena i provihdbe javnognatječaja, drugi lokacijski uvjeti nisu ograničeni;
- **iznimno**, za zonu namjene K1 uz Gračansku cestu prema grafičkom prikazu najveća izgrađenost čestice 60%, najmanji prirodni teren 15%, visina građevine četiri nadzemne etaže, pri čemu je četvrta etaža djelomično izgrađena paviljonima (kao u susjednom obuhvatu - žičara), drugi lokacijski uvjeti prema detaljnim pravilima;
- **iznimno**, na lokalitetu "Aralica", (k.č.br. 1111, k.o. Podsused) prema grafičkom prikazu najveća izgrađenost čestice 50%, najveća visina je tri nadzemne etaže.

Zaštita, uređenje i dogradnja zapadnog i istočnog dijela podsljemenskog područja - povijesna urbana cjelina i kontaktno područje (2.3.) - prostori: Sv. Duh, Vrhovihc - Vinogradska, Šestinski dol, Srebniak - Laščina i drugi prema grafičkom prikazu.

Opća pravila:

- zaštita i uređenje vrijednosti predjela kao cjeline, osobito vrijednih građevina, te park-šuma, parkova i pejzažnih i zaštitnih zelenih površina i komunalne opreme;
- čuvanje graditeljskog naslijeđa;
- gradnja pretežito stambenih građevina manjih gabarita s pratećim javnim i društvenim sadržajima;
- na zahvate u prostoru u zaštićenim dijelovima prirode i na kulturnim dobrima u ovom prostoru primjenjuju se i odgovarajuće odredbe iz točke 9. Mjere očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i nepokretnih kulturnih dobara, ovih odredbi.

Detaljna pravila

a) u zoni stambene i mješovite namjene:

- **gradnja** samostojećih i poluugrađenih građevina, a ugrađenih isključivo kao dovršetak postojeće tipologije gradnje;

- najmanja površina građevne čestice je 600 m²;
- najveća izgrađenost građevne čestice je 30%;
- najveći GBP je 600 m² za samostojeće, 450 m² za poluugrađene građevine;
- najveći k_i 1,0;
- najmanji prirodni teren je 30% površine građevne čestice i nije ga moguće planirati unutar rezervacije proširenja postojeće ulice;
- najveća visina je tri nadzemne etaže, pri čemu se treća etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat;
- najmanje 2 PGM/1 stan, uz obvezan smještaj vozila na građevnoj čestici (ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice, 50% u glavnoj građevini ili izdvojenoj garaži), druge namjene prema normativima;
- pomoćne građevine su iza građevnog pravca glavne građevine; iznimno, na strmom terenu garaža se može graditi na rubnoj liniji rezervacije proširenja ulice, odnosno na regulacijskoj liniji ako za ulicu nije planirano ili nije potrebno osigurati proširenje;
- udaljenost građevnog pravca glavne građevine od rubne linije rezervacije proširenja ulice, odnosno od regulacijske linije ako za ulicu nije planirano ili nije potrebno osigurati proširenje, najmanje je 5,0 m, iznimno može i manje u skladu s kontinuiranim građevnim pravcem postojećih građevina;
- najmanja udaljenost građevine od međe susjedne građevne čestice je 3,0 m osim za poluugrađenu građevinu;
- obvezno je uređenje predvrta zelenilom;
- rekonstrukcija građevina i gradnja novih građevina umjesto postojećih na česticama jednakim ili većim od propisanih izvodi se po pravilima za novu gradnju s tim da se postojeći parametri veći od propisanih mogu zadržati, ali bez povećanja;
- rekonstrukcija i gradnja novih građevina umjesto postojećih i interpolacija i na građevnim česticama manjim od 600 m², uz uvjet da je najveći koeficijent iskoristivosti 1,0; najveći GBP poluugrađene građevine do 450 m²; najveća visina tri nadzemne etaže, pri čemu se treća etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat; udaljenost građevine od međe susjedne građevne čestice je u pravilu 3,0 m, iznimno manje, ali ne manje od 1,0 m; ako je postojeća građevina poluugrađena ili ugrađena i nova građevina umjesto postojeće može biti kao postojeća najmanje 1PGM/1 stan uz obvezan smještaj vozila na građevnoj čestici u garaži (ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice); drugi lokacijski uvjeti nisu ograničeni; u rekonstrukciji i gradnji novih građevine umjesto postojeće, postojeća GBP, k_i i visina veći od propisanih mogu se zadržati, ali bez povraćavanja;
- **iznimno**, u ulicama Vinogradska, Nad lipom, Mandaličina, Kuniščak i Črnomerec omogućuje se, ovisno o lokalnim uvjetima, gradnja novih, rekonstrukcija i interpolacija samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih građevina uz k_n do 2,0, s tim da visina i dubina ne prelazi visinu i dubinu uličnog poteza; najmanje 1,0 PGM/1 stan uz obvezan smještaj vozila na građevnoj čestici (ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice, veći dio u garaži); drugi lokacijski uvjeti nisu ograničeni;
- **iznimno**, uz Šestinski dol do Podfušćaka, uz sjevernu stranu Petrovih ulice osim između Medovićeve i Kovačevićeve, te uz južnu stranu Petrovih ulice između ulica B. Čikoša do Duknovičeve ulice, omogućuje se gradnja novih građevina, rekonstrukcija i interpolacija mješovite tipologije (samostojeće, poluugrađene i ugrađene građevine); najveća visina četiri nadzemne etaže, pri čemu se četvrta etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat; dubina nadzemnih etaža do 16,0 m; najveći k_n 1,5; najmanje 1 PGM/1 stan uz obvezan smještaj vozila na građevnoj čestici (ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice) uz južnu stranu Petrovih ulice između ulica B. Čikoša do Duknovičeve ulice obvezno zadržavanje predvrta i postojeće parcelacije bez značajnih promjena dubine izgradnje; drugi lokacijski uvjeti nisu ograničeni;
- **iznimno**, uz ulice Srebrnjak, Zajčeva, Laščinska i Jordanovac omogućuje se gradnja novih građevina i rekonstrukcija mješovite tipologije (samostojeće, poluugrađene i ugrađene građevine); najveća visina četiri nadzemne etaže, pri čemu se četvrta etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat; najveći k_n 1,2; najmanje 1 PGM/1 stan uz obvezan smještaj vozila na građevnoj čestici (ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice); drugi lokacijski uvjeti nisu ograničeni;
- **dovršetak započetih nizova** prema propozicijama po kojima je niz građen, s tim da se novih građevine mogu interpolirati, ali ne i nastavljati iza posljednjih građevina, osim poluugrađene građevine na kraju niza;
- **iznimno**, na prostoru omeđenom Medovićevom, Petrovom, Kovačevićevom i Filipovićevom intervencije su moguće uz detaljne propozicije nadležnog tijela zaštite;

- **iznimno**, uz ulicu Čnomarec prema grafičkom prikazu omogućava se zadržavanje izvedene građevine s pristupom na javnoprometnu površinu prema postojećem stanju izvedenosti pristupnog puta i građevine, drugi lokacijski uvjeti nisu ograničeni;
- **iznimno**, uz ulicu Bademovac prema grafičkom prikazu omogućuje se zadržavanje u prostoru građevina u zatečenim tlocrtnim i visinskim gabaritima s pristupom na javno-prometnu površinu prema postojećem stanju izvedenosti pristupnog puta i prostorom rezerviranim za proširenje postojeće prometne površine prema prostornim mogućnostima; nova gradnja prema detaljnim pravilima;
- **iznimno**, uz ulicu Klanjčić i Topničku ulicu prema grafičkom prikazu omogućuje se zadržavanje u prostoru građevine u zatečenim tlocrtnim i visinskim gabaritima s pristupom na javnoprometnu površinu prema postojećem stanju izvedenosti pristupnog puta i građevine, ostali lokacijski uvjeti nisu ograničeni.

Opća i detaljna pravila primjenjuju se i za gradnju građevina svih namjena koje se mogu graditi u zoni stambene i mješovite namjene.

b) u zoni javne i društvene namjene:

- **gradnja i rekonstrukcija** prema programu i normativima osnovne namjene;
- drugi lokacijski uvjeti (izgrađenost građevne čestice, GBP, k, visina građevine i prirodni teren) nisu ograničeni;
- gradnja novih građevina prema javnomnatječajuosim ako točkom 12.1. ovih odredbi nije određeno drugačije.

Uređenje i urbana obnova prostora individualne gradnje (2.4.) - prostori: Rudeš, Susedsko polje, Samoborska, Stenjevec, Grmošćica, Staglišće, Ciglenica, Kustošija, Južna Kustošija, Oporovihčka - Miroševac, Klin, Donja Dubrava, Borongajski lug, Planinska, Trnava, Sopnica, Savica, Botinec, Trokut, Savski gaj i Hrelčić - sjever, Kruge i drugi prema grafičkom prikazu.

Opća pravila:

- obnova i dovršetak naselja gradnjom individualnih, pretežito stambenih građevina manjih gabarita i pratećih javnih i društvenih sadržaja;
- čuvanje graditeljskog naslijeđa, posebno središta starih sela;
- gradnja i rekonstrukcija prometne i komunalne infrastrukture;
- na zahvate u prostoru u zaštićenim dijelovima prirode i na kulturnim dobrima u ovom prostoru primjenjuju se i odgovarajuće odredbe iz točke 9. Mjere očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i nepokretnih kulturnih dobara, ovih odredbi.

Detaljna pravila

a) u zoni stambene i mješovite namjene:

- **gradnja** samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih građevina;
- najmanja površina građevne čestice je za samostojeću 350 m², za poluugrađenu 220 m², a za ugrađenu građevinu 132 m²;
- najveća izgrađenost građevne čestice je za samostojeću 30%, poluugrađenu 40%, a za ugrađenu građevinu 50%;
- najveći k za samostojeću građevinu 1,0, za poluugrađenu i ugrađenu 1,2;
- najmanji prirodni teren je 20% površine građevne čestice i nije ga moguće planirati unutar rezervacije proširenja ulice;
- najveća visina je tri nadzemne etaže, pri čemu se treća etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat;
- najmanje 1 PGM/1 stan, uz obavezan smještaj vozila na građevnoj čestici (ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice); druge namjene prema normativima ove odluke;
- pomoćne građevine su iza građevnog pravca glavne građevine; na građevnoj čestici moguća je gradnja samo jedne pomoćne građevine;
- u Novom Zagrebu gradnja samostojećih i poluugrađenih građevina, najveći GBP 400 m², ostalo prema detaljnim pravilima;

3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnina na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći resolijed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu),
2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
3. statistička obrada i izračun.

Procjena vrijednosti nekretnine je izrađena uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije.

Ukoliko dobivene fotokopije dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaram.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

3.1. Odabir metode i obrazloženje

Obzirom na vrstu nekretnine i njezine specifičnosti u ovoj procjeni korištena je troškovna metoda procjene, dok je za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta u sklopu troškovne metode korištena poredbena metoda.

Troškovna metoda

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti.

Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina.

Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.

Procjena troškovnom metodom mogu se koristiti za utvrđivanje vrijednosti građevina ako su drugi pouzdani podatci nedostupni.

Poredbena metoda

Poredbena metoda je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbena prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje, zoni itd.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava.

Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru što je obično 1m^2 površine (građevine ili zemljišta).

Procjena vrijednosti nekretnine metodom usporednih transakcija primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta.

↓ PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

Država:	Hrvatska
Površina:	56.594 km ²
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	4,058 mil. stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 806 341
Poslovni jezik:	Hrvatski
Ekonomski rast:	BDP: -8,9 %
Stopa registrirane nezaposlenosti:	9,3 %
Stopa inflacije:	-0,7 %
Valuta:	Kuna (100 Lipa)

Prema Savjetu HNB-a, koji je u srpnju 2020. raspravljao o recentnim gospodarskim i novčanim kretanjima te o aktualnom stanju financijske stabilnosti, *pandemija novoga koronavirusa snažno je pogoršala ekonomske izgleda. Hrvatska je pandemijskom krizom pogođena nešto kasnije od velikih europskih gospodarstava, pa se realni BDP početkom godine relativno blago smanjio na tromjesečnoj razini, pri čemu je pad uglavnom rezultat loših ostvarenja u ožujku. Mjesečni podaci upućuju na izražen gospodarski pad u travnju i svibnju. Premda se domaću potražnju počela oporavljati nakon popuštanja strogih epidemioloških mjera, očekivano smanjenje inozemne potražnje, osobito prihoda od turizma, usporit će i produžiti razdoblje oporavka, pa bi se realni BDP Hrvatske na razini cijele 2020. mogao smanjiti za 9,7%. Tijekom 2021. očekuje se godišnji rast ekonomske aktivnosti od 6,2%, što neće omogućiti dostizanje razine ekonomske aktivnosti prije krize. Iako se očekuje zamjetan pad broja zaposlenih osoba te povećanje stope nezaposlenosti, reakcija tržišta rada na pad gospodarske aktivnosti ublažena je mjerama ekonomske politike.*

U Hrvatskoj se tijekom 2020. očekuje usporavanje prosječne godišnje inflacije potrošačkih cijena na -0,1%, a u 2021. ona bi se ubrzala na 0,7%.

Koordinirane aktivnosti Vlade, HNB-a i Banke stabilizirale su financijska tržišta te je regulatorni okvir prilagođen kako bi omogućio povoljan tretman odgoda plaćanja kreditnih obveza u uvjetima privremenog pada prihoda nefinancijskih poduzeća i kućanstava.

Nadalje, porasla je i neizvjesnost na tržištu nekretnosti, što će se odraziti i na procjene vrijednosti i utrživost kolaterala u bilancama banaka.

(izvor: Priopćenje - Savjet HNB-a od 9.7.2020)

Procjena pokazuje da je tromjesečni BDP u trećem tromjesečju 2020. **realno manji za 10,0%** u odnosu na isto tromjesečje 2019.

Stopa registrirane nezaposlenosti u studenom 2020. iznosila je **9,3%**, prema Priopćenju Državnog zavoda za statistiku.

U odnosu na listopad 2020. broj ukupno zaposlenih pao je za 0,6%, odnosno broj nezaposlenih u studenome 2020. u odnosu na listopad 2020. porastao je za 1,5% iz čega je vidljivo da **tržište rada nije nastavilo jačati.**

Krajem prvog tromjesečja 2020. javni dug Hrvatske iznosio je 298,8 milijardi kuna, što je 1,1% više nego krajem 2019. Očekuje se daljnji rast javnog duga.

S obzirom na pandemijsku krizu zabilježen je pad BDP-a, ali se očekuje i njegov oporavak u 2021. godini.

Daljnji pad BDP-a doveo bi do korekcije cijene nekretnosti i to do 10 %.

Ako pad BDP-a bude kratkoročan kao što se očekuje, te se u prvim kvartalima 2021. godine gospodarska aktivnost reaktivira brže će se stabilizirati i cijene nekretnosti.

Dodatni negativni utjecaj realizirat će se i kroz povećanje nezaposlenosti.

Banke su počele i zaoštavati kreditne uvjete: zaoštavanjem uvjeta u posljednjih mjesec dana postrožen je omjer kredita i zalogu na nekretnosti.

Pandemija je uzrokovala i pad turizma u Zagrebu te snažniju prenamjenu nekretnosti iz dnevnog u dugoročni najam.

Cijene stambenih nekretnosti u središtu Zagreba koje je najviše bilo pogođeno potresom u ožujku 2020. padaju, ali ne utječu bitno na ukupna kretanja. Tijekom svibnja i lipnja 2020., cijene nekretnosti u središtu Zagreba bile su niže otprilike za 10% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

Pandemija i potres imaju slične učinke na ponudu, potražnju i cijene nekretnosti u Zagrebu. Oba događaja počinju djelovati na tržište nekretnosti gotovo istovremeno i povezana su s povećanom nesklonošću kupovini nekretnosti u središtu grada. Dodatno je situaciju zakomplicirao potres u Petrinji 28. i 29.12.2020. prilikom kojeg je ponovo oštećeno dosta zgrada u centru Zagreba te se ponovo aktualizira obnova, izgradnja novih zgrada i potresno certificiranje zgrada.

Vidljiva je promjena sklonosti kupaca prema životu izvan središta grada te kupnji novogradnje.

Nove su nekretnosti u Zagrebu u prvom dijelu 2020. godine poskupjele oko 15 %, drugdje je zabilježen pad od 5 %.

Rezidencijalno tržište nekretnosti ostalo je aktivno u 2020. godini, većim dijelom zahvaljujući državi i njezinim subvencijama (APN).

U 2020. godine nastavilo se ulaganje u komercijalne nekretnosti, ali sporijim tempom. Većina aktivnosti zabilježena je u maloprodajnom sektoru. Širenje u maloprodajnom sektoru očekuje se najvećim dijelom od trgovaca hranom.

Rad od kuće, kao posljedica pandemije, doveo je do promjene u načinu razmišljanja mnogih poslodavaca koji će možda i u budućnosti koristiti opciju rada na daljinu, što će utjecati na potražnju uredskih prostora.

Oštećenje povijesnih zgrada u središtu Zagreba kao posljedica potresa u ožujku 2020. stvorilo je privremeno povećanje potražnje za uredskim prostorima u modernim poslovnim zgradama.

I prije potresa, bio je primijećen manjak u ponudi uredskih prostora u Zagrebu.

Najveći broj investicija u 2020. odnosio se na Zagreb, koji slijede Dalmacija i Istra i Kvarner.

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina.

Nekretnine su i dalje poželjna investicija, kako u Europi tako i u Republici Hrvatskoj. Osjeća se utjecaj pandemije na kupovnu moć ulagača, ali koja ne utječe na cijenu, koja i dalje uprosječenom raste. Negativno utječe prije svega na promet nekretninama, odnosno uzrok je smanjenju broja transakcija u cijeloj Hrvatskoj.

Glavni generator rasta cijene nekretnina su novosagrađeni stanovi, dok starijim nekretninama cijena uglavnom stagnira, a na određenim lokacijama i pada.

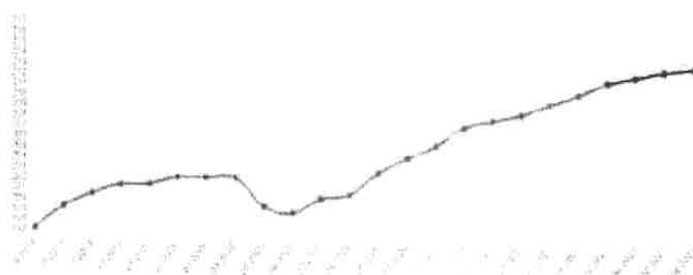
Snažan utjecaj na cijene stambenih nekretnina još uvijek ima i zagrebački potres iz ožujka 2020. godine, ali i kasniji potres na Banovini koji je definitivno potvrdio da je potres moguć i da moramo planirati život i stanovanje na drugi način. To je dalje vodilo do polarizacije cijene nekretnina gdje je sve veća razlika u cijenama između novosagrađenih i rabljenih nekretnina. Potres je, razumljivo, ponajviše utjecao na tržište centra Zagreba.

Osjeća se povećana živost u priobalju kako su epidemiološke mjere oslabile i kako se povećavao broj cijepljenih. Povećanim dolaskom državljana EU u Hrvatsku, raste i promet nekretninama kojima su kupci strani državljani. Stranci su naravno ponajviše zainteresirani za kupnju tzv. „drugog doma“ (second home), koji se podredno može staviti u turističku funkciju. Ne očekuje se razina prometa u priobalju iz 2019. godine, kada je izbrojano preko 7000 transakcija u kojima su sudjelovale strane osobe kao kupci nekretnina u RH, ali promet je svakako veći nego u 2020. godini.

I dalje se nastavlja trend sve veće razlike između traženih i realiziranih cijena stambenih nekretnina, što ukazuje da su apetiti vlasnika nekretnina ipak preveliki, barem za jedan dobar dio nekretnina.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina.



izvor: <http://burza-nekretnina.net.hr/statistike>

☛ PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

Država:	Hrvatska
Površina:	56.594 km ²
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	4,058 mil. stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 806.341
Poslovni jezik:	Hrvatski
Ekonomski rast:	BDP: -8,9 %
Stopa registrirane nezaposlenosti:	9,3 %
Stopa inflacije:	-0,7 %
Valuta:	Kuna (100 Lipa)

Prema Savjetu HNB-a, koji je u srpnju 2020. raspravljao o recentnim gospodarskim i novčanim kretanjima te o aktualnom stanju financijske stabilnosti, pandemija novoga koronavirusa snažno je pogoršala ekonomske izgleda. Hrvatska je pandemijskom krizom pogođena nešto kasnije od velikih europskih gospodarstava, pa se realni BDP početkom godine relativno blago smanjio na tromjesečnoj razini, pri čemu je pad uglavnom rezultat loših ostvarenja u ožujku. Mjesečni podaci upućuju na izražen gospodarski pad u travnju i svibnju. Premda se domaću potražnju počela oporavljati nakon popuštanja strogih epidemioloških mjera, očekivano smanjenje inozemne potražnje, osobito prihoda od turizma, usporit će i produžiti razdoblje oporavka, pa bi se realni BDP Hrvatske na razini cijele 2020. mogao smanjiti za 9,7%. Tijekom 2021. očekuje se godišnji rast ekonomske aktivnosti od 6,2%, što neće omogućiti dostizanje razine ekonomske aktivnosti prije krize. Iako se očekuje zamjetan pad broja zaposlenih osoba te povećanje stope nezaposlenosti, reakcija tržišta rada na pad gospodarske aktivnosti ublažena je mjerama ekonomske politike. U Hrvatskoj se tijekom 2020. očekuje usporavanje prosječne godišnje inflacije potrošačkih cijena na -0,1%, a u 2021. ona bi se ubrzala na 0,7%. Koordinirane aktivnosti Vlade, HNB-a i Banke stabilizirale su financijska tržišta te je regulatorni okvir prilagođen kako bi omogućio povoljan tretman odgoda plaćanja kreditnih obveza u uvjetima privremenog pada prihoda nefinancijskih poduzeća i kućanstava. Nadalje, porasla je i neizvjesnost na tržištu nekretnosti, što će se odraziti i na procjene vrijednosti i utrživost kolaterala u bilancama banaka. (izvor: Priopćenje - Savjet HNB-a od 9.7.2020)

Procjena pokazuje da je tromjesečni BDP u trećem tromjesečju 2020. realno manji za 10,0% u odnosu na isto tromjesečje 2019.

Stopa registrirane nezaposlenosti u studenom 2020. iznosila je 9,3%, prema Priopćenju Državnog zavoda za statistiku.

U odnosu na listopad 2020. broj ukupno zaposlenih pao je za 0,6%, odnosno broj nezaposlenih u studenome 2020. u odnosu na listopad 2020. porastao je za 1,5% iz čega je vidljivo da tržište rada nije nastavilo jačati.

Krajem prvog tromjesečja 2020. javni dug Hrvatske iznosio je 298,8 milijardi kuna, što je 1,1% više nego krajem 2019. Očekuje se daljnji rast javnog duga.

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeks, 2015. = 100 ^a					Tromj	
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Novi stambeni objekti
2002.		62,10	....	....	68,83	52,47	70,14	....
2003.		72,70	....	....	79,27	64,09	78,55	....
2004.		83,49	....	....	91,95	74,08	85,20	....
2005.		94,32	....	....	103,31	84,59	95,57	....
2006.		107,79	....	....	116,34	98,52	108,56	....
2007.		122,72	....	....	133,42	113,69	117,96	....
2008.		124,14	123,13	125,90	132,71	118,35	117,44	....
2009.		117,93	120,53	117,31	123,47	114,37	113,62	....
2010.		110,47	111,08	111,17	112,53	109,39	109,09	....
2011.		110,66	113,05	110,08	112,11	110,70	108,55	....
2012.		108,93	112,75	107,29	109,92	108,74	108,04	....
2013.		104,63	108,86	102,74	103,51	105,52	103,61	....
2014.		102,98	106,55	101,43	102,18	103,37	102,80	....
2015.		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	....
2016.		100,89	96,60	101,81	100,72	101,32	99,18	....
2017.		104,75	96,52	106,45	105,08	105,74	99,73	....
2018.		111,14	99,95	113,44	116,37	111,39	100,26	....
2019.		121,10	108,28	123,73	131,75	119,08	104,11	....
2020.		130,42	109,58	134,25	142,42	126,58	114,52	....
2021.		139,95	119,33	143,91	152,68	136,96	121,28	....
2002.	1. tr.	60,83	....	....	66,97	51,86	68,96	....
	2. tr.	60,12	....	....	66,26	50,92	68,93	-1,2
	3. tr.	63,53	....	....	71,08	53,38	70,17	5,7
	4. tr.	63,92	....	....	71,02	53,70	72,49	0,6
2003.	1. tr.	69,58	....	....	76,02	60,00	78,82	8,9
	2. tr.	71,59	....	....	77,65	63,78	76,83	2,9
	3. tr.	72,34	....	....	78,31	64,84	76,94	1,0
	4. tr.	77,28	....	....	85,11	67,74	81,60	6,8
2004.	1. tr.	78,78	....	....	87,02	69,32	81,35	1,9
	2. tr.	81,40	....	....	89,67	72,82	81,04	3,3
	3. tr.	84,28	....	....	93,16	74,24	86,55	3,5
	4. tr.	89,49	....	....	97,94	79,92	91,86	6,2
2005.	1. tr.	89,52	....	....	97,98	80,97	88,86	0,0
	2. tr.	93,28	....	....	102,29	83,94	93,36	4,2
	3. tr.	94,84	....	....	105,55	83,44	96,84	1,7
	4. tr.	99,65	....	....	107,43	90,02	103,21	5,1
2006.	1. tr.	103,64	....	....	114,87	92,46	102,83	4,0
	2. tr.	105,08	....	....	111,43	97,11	107,86	1,4
	3. tr.	107,59	....	....	114,15	99,45	110,27	2,4
	4. tr.	114,85	....	....	124,90	105,05	113,26	6,7
2007.	1. tr.	118,32	....	....	129,49	107,92	115,45	3,0
	2. tr.	123,02	....	....	134,66	113,87	116,35	4,0
	3. tr.	125,08	....	....	135,13	116,83	120,11	1,7
	4. tr.	124,47	123,00	126,53	134,38	116,15	119,92	-0,5
2008.	1. tr.	123,19	121,72	125,23	133,43	115,02	117,53	-1,0
	2. tr.	124,01	123,49	125,45	133,74	117,34	116,43	0,7
	3. tr.	126,34	126,03	127,67	134,23	122,04	118,15	1,9
	4. tr.	123,02	121,27	125,24	129,44	118,98	117,65	-2,6
2009.	1. tr.	122,58	123,62	123,01	129,27	117,28	119,14	-0,4
	2. tr.	118,48	122,15	117,18	124,07	114,67	114,55	-3,3
	3. tr.	116,37	120,83	114,55	120,41	114,11	112,90	-1,8

	4. tr.	114,28	115,53	114,50	120,11	111,40	107,88	-1,8	-4,4
2010.	1. tr.	112,07	113,93	111,75	115,62	109,60	109,92	-1,9	-1,4
	2. tr.	110,49	110,20	111,94	111,14	110,70	109,89	-1,4	-3,3
	3. tr.	109,52	109,63	110,63	112,10	107,58	108,53	-0,9	-0,5
	4. tr.	109,80	110,57	110,36	111,25	109,69	108,00	0,3	0,9
2011.	1. tr.	108,81	109,30	109,56	110,21	108,42	107,76	-0,9	-1,1
	2. tr.	110,53	112,99	109,90	111,56	111,23	107,96	1,6	3,4
	3. tr.	111,31	113,91	110,58	113,02	111,32	108,65	0,7	0,8
	4. tr.	111,99	116,00	110,26	113,66	111,82	109,84	0,6	1,8
2012.	1. tr.	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89	-0,6	-0,5
	2. tr.	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98	-1,3	-1,1
	3. tr.	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67	-0,7	-1,2
	4. tr.	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62	-3,4	-3,7
2013.	1. tr.	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60	-0,1	2,0
	2. tr.	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98	-0,6	-2,4
	3. tr.	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84	0,3	1,1
	4. tr.	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00	-1,3	-1,7
2014.	1. tr.	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24	-0,7	-2,0
	2. tr.	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47	0,9	0,9
	3. tr.	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04	-0,8	1,6
	4. tr.	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43	-0,8	-0,9
2015.	1. tr.	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20	-1,1	-5,6
	2. tr.	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50	-1,9	-2,2
	3. tr.	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14	0,7	2,3
	4. tr.	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16	0,1	-1,5
2016.	1. tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3	-0,4
	2. tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9	-3,3
	3. tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	1,0	0,9
	4. tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	-0,6	-1,9
2017.	1. tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1	-2,1
	2. tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	3,7	4,1
	3. tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	0,6	1,1
	4. tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2	1,0
2018.	1. tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3
	2. tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5
	3. tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	2,8	2,3
	4. tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1	0,7
2019.	1. tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4
	2. tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6	-2,2
	3. tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	0,6	2,4
	4. tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	2,9	-0,5
2020.	1. tr.	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	2,7	-0,7
	2. tr.	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90	1,8	3,4
	3. tr.	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35	-0,6	-0,5
	4. tr.	132,95	108,66	137,45	145,45	127,67	119,45	2,5	-2,0
2021.	1. tr.	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	0,9	4,3
	2. tr.	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	3,6	4,8
	3. tr.	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62	1,7	1,3
	4. tr.	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37	2,5	3,9

^a Indeksi (od prvog tromjesječja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.).

^b Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što
Napomena: Za potrebe korisnika, u suradnji Državnog zavoda za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunata je produljena trom
Izvor: Državni zavod za statistiku

Sukladno članku 6. Pravilnika o metodama procjene nekretnina, koristimo baze indeksa za međuvremensko izjednačenje vrijednosti nekretnina. Gornja tablica je preuzeta sa stranica Državnog zavoda za statistiku (<http://www.dzs.hr>)

Prosječni godišnji indeksi cijena stambenih nekretnina

Bazni indeks za Zagreb za II. tromjesečje 2019. iznosi 131,15

Bazni indeks za Zagreb za III. tromjesečje iznosi 141,09

Bazni indeks za Zagreb za IV. tromjesečje iznosi 145,45

Bazni indeks za Zagreb za I. tromjesečje 2022. iznosi 158,32

Bazni indeks za Zagreb za III. tromjesečje 2022. iznosi 158,32

3.3. Procjena tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta

U svrhu procjene tržišne vrijednosti predmetnog građevinskog zemljišta (nekretnina – izgrađeno građevinsko zemljište I. kategorije stambene namjene, mjere korištenja 1,2 upisana u z.k.ul. broj 1123 k.o. Markuševac označena kao z.k.č. br. (cjelina ili djelomično) 351, 352, 353, 354, 355, 356, 610 i 611 sve k.o. Markuševac, na lokaciji Zagreb, Markuševac, Vidovec 216) podnesen je Gradskom uredu za upravljanje imovinom i stanovanje Grada Zagreba Zahtjev za izdavanje Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta koje je rezultirao izdavanjem Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta broj ID Izvatka 33598.

U navedenom Izvatku dostavljeni su podatci o realiziranim kupoprodajama 6 usporednih nekretnina, čija je kupoprodaja realizirana u intervalu od 14. 06. 2019. do 02. 02. 2020. godine. Sve usporedne nekretnine su iz cjenovnog bloka Čučerje Sjever (kao i nekretnina koja je predmet procjene) od toga 5 u k.o. Čučerje i jedna u k.o. Markuševac. Prosječna površina usporednih nekretnina iznosi 988,11 m² (u intervalu od 414 m² do 2659,63 m²). Prosječna jedinična cijena (međuvremenski izjednačena) usporednih nekretnina iznosi 235,78 kn/ m² (jedinična cijena usporednih nekretnina su u rasponu od 178,82 kn/ m² do 379,00 kn/ m²).

U grubom čišćenju Izvatka za daljnju obradu izlučene su nekretnine (koje pokazuju dostatnu podudarnost obilježja s nekretninom koja je predmet procjene) redni broj 1, 4, 5 i 6 (izostavljene su dvije usporedne nekretnine Rb 2 i 3 koje imaju najvišu i najnižu jediničnu cijenu).



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE
IMOVINOM I STANOVANJE

KLASA: 940-01/22-028/491
URBROJ: 251-11-02/015-22-4
Zagreb, 25. srpnja 2022.

MARINA BRLIĆ
Ulica dr. Ante Šercera 21
10 000 Zagreb

PREDMET: Zemljište k.č. 11330 k.o. Markuševac
izvadak iz ZKC-a, ID 33598
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1., stavak 4. i stavak 6., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) prema Vašem zahtjevu u privitku dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta oznake nekretnine k.č. 11330 k.o. Markuševac.

Predmetna nekretnina se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Čučerje sjever. Obilježja nekretnine navedene u zahtjevu: stambena namjena, 1. kategorija, dan vrednovanja 21.07.2022.

Za zahtjev za izdavanje izvotka i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena naplaćeno je ukupno 200,00 kn prema Tar. br. 1. i Tar. br. 19. st. 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“, br. 92/21).

S poštovanjem



IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ()

ID Izvatka: 33598

1	R.B. NEKRETNOSTI	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	EP	KP	EP	EP	KP	KP
3	ADRESA	SRUKOV BREG, GRAD ZAGREB	ĐUŠKOVIĆEV ODVOJAK, GRAD ZAGREB	SRUKOV BREG, GRAD ZAGREB	ĐUŠKOVIĆEV, GRAD ZAGREB	GORSKIČA, GRAD ZAGREB	SRUKOV BREG, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNOSTI	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	2120/2	5122/1	2003	4001/2, 4001/4	0676/1	2008
6	K.O.	ČUČERJE	ČUČERJE	ČUČERJE	ČUČERJE, ČUČERJE	MARUŠEVEC	ČUČERJE
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	5776	339	715,73	2659,63	719,33	454
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	483	339	715,73	2659,63	719,33	454
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJE JE U PROMETU	2/24					
10	K.Č.	2120/2	5122/1	2003/1	4001/2, 4001/4	3218	2048
11	K.O.	ČUČERJE	ČUČERJE	ČUČERJE	ČUČERJE	MARUŠEVEC	ČUČERJE
12	NAMJENA	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	PODOLJNE IZOMERIZACIJE	Ki max					
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (kn/m²)	207,90	319,49	155,17	184,11	162,46	199,91
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (eur/m²)	28,07	43,27	20,96	24,44	34,75	26,57
17	PODLIČNE NAPLATE PDV			NE	NE	NE	NE
18	UKLJUČEN PDV			NE	NE	NE	NE
19	DATUM SCLAPANJA UGOVORA	14.06.2019	19.06.2019	02.10.2019	23.09.2020	30.11.2020	02.02.2022
20	GRANOVI BLOK	ČUČERJE SIEVER	ČUČERJE SIEVER	ČUČERJE SIEVER	ČUČERJE SIEVER	ČUČERJE SIEVER	ČUČERJE SIEVER
21	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNOSTI	K.Č.	NAPOMENA
3	k.č. 2009/1 k.o. ČUČERJE	POLA ZEMLJIŠTA U GRAĐEVINSKOM, A POLA U POLJOPRIVREDNOM PODRUČJU, NA PARCELI VIDI VIŠI OBUKTI ZEMLJIŠNA KNJIGA I KA TASTAR MSU USLADACI
4	k.č. 4001/2, 4001/4 k.o. ČUČERJE	3408 M2 ZEMLJIŠTA U GRAĐEVINSKOM PODRUČJU, 1251,63 M2 U POLJOPRIVREDNOM PODRUČJU

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi VIDOVEC 216, GRAD ZAGREB odnosno na k.č. 355 k.o. MARKUŠEVAC, GRAD ZAGREB.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku ČUČERJE SJEVER.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/22-028/491

URBROJ: 251-11-01/015-22-3

ZAGREB, 25.7.2022.

IZRADIO/IZRADILA:

MARTINA MIRENIĆ BUTKOVIC

Martina Mirenić Butković

ODOBRILO/ODOBRILO:

[Signature]

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno nepodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, IPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladiste, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP – IZGRABENO – građevinsko područje – Igrađeni dio, GP – NEIZGRABENO – građevinsko područje – netaigradeni dio, I – gospodarska namjena, TI – gospodarska namjena – pretežit industrijska, IZ – gospodarska namjena – pretežit zanatska, E – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – geotermalne vode, E3 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H – površine uzgajališta (akvakultura), K – poslovna namjena, K1 – poslovna namjena – pretežit ulazna, K2 – poslovna namjena – pretežit trgovačka, K3 – poslovna namjena – komunalno servisa, T – ugostiteljsko turistička namjena, T1 – ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 – ugostiteljsko turistička namjena – turističko naselje, T3 – ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R – sportsko – rekreacijska namjena, R1 – sportsko – rekreacijska namjena – golf igralište (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUQ/G), R2 – sportsko – rekreacijska namjena – jahački centar/hipodrom (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUQ/G), R3 – sportsko – rekreacijska namjena – centar za zimске sportove (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUQ/G), R4 – sportsko – rekreacijska namjena – teniski centar (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUQ/G), R5 – sportsko – rekreacijska namjena – centar za vodene sportove (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUQ/G), P – poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 – poljoprivredno tlo – osobito vrijedno obradivo tlo, P2 – poljoprivredno tlo – vrijedno obradivo tlo, P3 – poljoprivredno tlo – ostala obradiva tla, Š – šuma isključivo osnovne namjene, Š1 – šuma – gospodarska, Š2 – šuma – zaštitna šuma, Š3 – šuma – šuma posebne namjene, PS – ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V – vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N – posebna namjena, IS – površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S – stambena namjena, M – mještovita namjena, M1 – mještovita namjena – pretežit stambena, M2 – mještovita namjena – pretežit poslovna, M3 – mještovita namjena – povremeno stanovanje, M4 – mještovita namjena – pretežit poljoprivredno gospodarstvo, D – javna i društvena namjena, D1 – javna i društvena namjena – upravna, D2 – javna i društvena namjena – socijalna, D3 – javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 – javna i društvena namjena – predškolska, D5 – javna i društvena namjena – školna, D6 – javna i društvena namjena – visoko učilište, D7 – javna i društvena namjena – kulturna, D8 – javna i društvena namjena – vjerska, L – turistička – luka posebne namjene, L1 – turistička – luka posebne namjene – privlačna, L2 – turistička – luka posebne namjene – turistička luka, L3 – turistička – luka posebne namjene – marina, L4 – turistička – luka posebne namjene – nautički centar, R1 – sportsko rekreacijska namjena – sport (GUP, UPU, DPU), R2 – sportsko rekreacijska namjena – rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 – sportsko rekreacijska namjena – kupalište (GUP, UPU, DPU), Z – zaštitne zelene površine, Z1 – javne zelene površine – javni park, Z2 – javne zelene površine – igralište, Z3 – javne zelene površine – odmoriste, vrt, I – (ZG) poljoprivredna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje

3.3.1. Grubo čišćenje izvatka sukladno namjeni zemljišta, kategoriji zemljišta, urbanim pravilima, koeficijentu iskoristivosti površine te mikrolokaciji izabrane su 4 usporedne nekretnine koje sa nekretninom koja je predmet procjene imaju zajednička obilježja (članak 4. Pravilnika)

<i>R. br..</i>	<i>Adresa Zagreb</i>	<i>k.č. br.</i>	<i>k.o..</i>	<i>Površina (m²)</i>	<i>Koeficijent iskorištenosti</i>	<i>Namjena i Urbana pravila</i>	<i>Kategorija</i>	<i>Datum transakcije</i>	<i>Jedinična cijena kn/m²</i>
1	Srukov Breg	2120/2	Čučerje	481/5776	1,2	S, 2.1	1	14.06.2019.	207,90
4	Šuškovići	4001/2 4001/4	Čučerje	2659,63	1,2	S, 2.1	1	03.09.2020.	184,11
5	Gorščica 8	3218	Markuševec	719,33	1,2	S, 2.1	1	30.11.2020.	262,46
6	Srukov Breg	2048	Čučerje	414,00	1,2	S, 2.1	1	02.02.2020.	199,91
Predmetna nekretnina	Vidovec 216	355 i druge	Markuševec	439	1,2	S, 2.1	1	–	–

3.3.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje – prilagodba (revalorizacija cijena) članak 7. Pravilnika

<i>R.br.</i>	<i>k.č. br.</i>	<i>K.o.</i>	<i>Datum transakcije</i>	<i>Jedinična cijena kn/m²</i>	<i>Bazni index na dan vrednovanja (A)</i>	<i>Bazni index na dan vsklapanja ugovora (B)</i>	<i>Korekcijski faktor (A/B)</i>	<i>Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m²)</i>
1	2120/2	Čučerje	14.06.2019.	207,90	158,32	131,15	1,2071	250,92
4	4001/2 4001/4	Čučerje	03.09.2020.	184,11	158,32	141,09	1,1221	206,59
5	3218	Markuševec	30.11.2020.	262,46	158,32	145,45	1,0884	285,68
6	2048	Čučerje	02.02.2020.	199,91	158,32	158,32	1,000	199,91
Predmetna nekretnina	355 i druge	Markuševec	–	–	–	–	–	–

3.3.3. Interkvalitativno izjednačenje kategorije zemljišta, mjere korištenja, utjecaja služnosti puta i vodova (Prilog 2, 3, 4 i 11 Pravilnika)

Rb. trans-akcije	K. O.	z.k.č. br.	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m ²)	Kategorija zemljišta (usporedna nekretnina)	Kategorija zemljišta (procjenjivane nekretnine)	Koeficijent za preračun (Prilog 4)	Mjera građevinskog korištenja (usporedne nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivane nekretnine)	Koeficijent za preračun (Prilog 11)	Utjecaj služnosti puta			Utjecaj služnosti vodova		Koef. korekcije (Prilog 3)	Ukupni koef. za preračun	Međuvremenski i interkvalitativna izjednačena cijena
										Usporedne nekretnine	Procjenjena nekretnina	Koeficijent (Prilog 2)	Usporedna nekretnina	Procjenjivana nekretnina			
1	Čučerje	2120/2	250,92	I	I	1,0	–	1,2	1,0	–	–	–	–	–	–	1,0	250,92
4	Čučerje	4001/2 4001/4	206,59	I	I	1,0	–	1,2	1,0	–	–	–	–	–	–	1,0	206,59
5	Markuševac	3218	285,68	I	I	1,0	–	1,2	1,0	–	–	–	–	–	–	1,0	285,68
6	Čučerje	2048	199,91	I	I	1,0	–	1,2	1,0	–	–	–	–	–	–	1,0	199,91

3.3.4. KONTROLA – STATISTIČKA OBRADA

<i>Redni broj</i>	<i>Konačno izjednačena cijena (kn/m²)</i>	<i>Kupoprodajna cijena</i>	<i>Prosječna konačno međuvremenski i interkvantativna izjednačena cijena kn/m²</i>	<i>Pojedinačno odstupanje od prosječne kupoprodajne cijene (čl. 4. st. 1. Pravilnika)</i>	<i>Provedeno izjednačavanje (manje od 40%) (članak 19. Pravilnika)</i>
1	250,92	207,90	235,78	+6,42	+20,69
4	206,59	184,11	235,78	-12,38	+12,21
5	285,68	262,46	235,78	+21,16	+8,84
6	199,91	199,91	235,78	-15,21	0,00

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNOG ZEMLJIŠTA IZNOSI:

$$439,00 \text{ m}^2 \times 235,78 \text{ kn/m}^2 = 103.507,42 \text{ kn}$$

3.4. PROCJENA VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA

Komunalni i vodni doprinos

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Grada sukladno Odluci o komunalnom doprinosu Grada.

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 151/13). Vodni doprinos se ne obračunava zasebno ukoliko uzimamo etalonsku vrijednost jer je sadržan u cijeni etalona. U konkretnom slučaju vrijednost vodnog doprinosa nije uključena u novu jediničnu cijenu građevinskih objekata.

3.4.1. Vodni doprinos

Vrijednost vodnog doprinosa za obiteljske kuće iznosi 16,73 kn/m³.

Procijenjena vrijednost vodnog doprinosa iznosi:

$$240,00 \text{ m}^3 \times 16,73 \text{ kn/m}^3 = 4.015,20 \text{ kn}$$

3.4.2. Komunalni doprinos

Visina komunalnog doprinosa za III. zonu iznosi 75 kn/m³.

Procijenjena vrijednost komunalnog doprinosa iznosi:

$$240,70 \text{ m}^3 \times 75 \text{ kn/m}^3 = 18.000,00 \text{ kn}$$

3.4.3. Jednokratna davanja

Vrijednost priključka električne energije paušalno.

Procijenjena vrijednost priključka električne energije iznosi:

$$1 \text{ kom} \times 10.000,00 \text{ kn} = 10.000,00 \text{ kn}$$

Vrijednost priključka vode i odvodnje paušalno

Procijenjena vrijednost priključaka vode i odvodnje iznosi:

$$1 \text{ kom} \times 7.000,00 \text{ kn} = 7.000,00 \text{ kn}$$

Vrijednost priključka plina paušala

UKUPNO PRIKLJUČCI	49.015,20 kn
--------------------------	---------------------

3.5. UZGREDNI TROŠKOVI

Vrijednost uzgradnih troškova (tehnička dokumentacija, konzulting, tako i doprinos) procijenit će se u visini 2% od Nv objekata (samo obiteljska kuća katnosti, prizemlje i kat):

$$336.000,00 \text{ kn} \times 0,02 = 6.720,00 \text{ kn}$$

3.6. PROCJENA VRIJEDNOSTI OBJEKTA

Izračun nove građevinske vrijednosti objekata u gradnji.

Jedinična cijena gradnje prema HKAIG-u jednostavni cjenik pokazatelji troškova gređanja – 2017. iznosi za:

- Obiteljske kuće jednostavnog standarda od 3.000,00 kn – 3.450,00 kn/m² BGP.
- Koeficijent izgrađenosti (sukladno opisu u točki 2.10.3.) procjenjuje se na 0,80. Jedinična cijena gradnje iznosi 2.400,00 kn/m²
- Međuvremensko izjednačenje sukladno omjeru Indeksa cijena za stambene objekte III. kvartal 2022. u odnosu na IV. Kvartal 2017. za Zagreb $2.400,00 \text{ kn/m}^2 \times \frac{158,32}{110,46} = 3.439,24 \text{ kn/m}^2$.

SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST OBJEKATA

Umanjenje vrijednosti zbog starosti objekta

Umanjenje vrijednosti zbog komercijalne starosti – linearna deprecijacija

Način izračuna – FK matrica

Faktor korištenja zgrade (FK)			A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	* optimalna lokacija * velika potražnja za vrstom objekta * skoro nema/nema ponude	* vrlo dobra infrastruktura * vrlo dobro oblikovanje * dobra prostrana organizacija * visoka fleksibilnost	* nema oštećenja * puna stabilnost * puna uporabivost * daljnje korištenje smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna dugoročnije dana/osigurana	* dobra lokacija * redovita potražnja za vrstom objekta * mala ponuda	* vrlo dobra infrastruktura * dobro oblikovanje * dobra prostorna organizacija * dovoljna fleksibilnost	* mala oštećenja * puna stabilnost * još do uporabivosti * daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	* srednja lokacija * još postoji potražnja za vrstom objekta * dovoljna ponuda	* dovoljna infrastruktura * prosječno oblikovanje * prosječna prostorna organizacija * umjerena fleksibilnost	* jasna oštećenja * smanjena stabilnost * prosječna uporabivost * daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	* umjerena lokacija * mala potražnja za vrstom objekta * bogata ponuda	* dovoljna infrastruktura * umjereno oblikovanje * umjerena prostorna organizacija * mala fleksibilnost	* jasna oštećenja * smanjena stabilnost * smanjena uporabivost * daljnje korištenje smanjeno
	5	Uporabivost kratoročno dana/osigurana	* nezadovoljavajuća lokacija * jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta * velika ponuda	* nedovoljna infrastruktura * umjereno oblikovanje * nedovoljna prostorna organizacija * bez fleksibilnosti	* nema oštećenja * smanjena stabilnost * nedovoljna uporabivost * daljnje korištenje samo kratkoročno

Obiteljska kuća

P = 96 m² BGP, sagrađena oko 1930.

(V_n) Nova građevinska vrijednost zgrade iznosi:

$$96 \text{ m}^2 \text{ BGP} \times 3.500,00 \text{ kn/m}^2 \text{ BGP} = 336.000,00 \text{ kn}$$

Nova građevinska jedinična cijena (prema HKGIK – pokazatelj troškova gradnje) međuvremenski izjednačena i korigirana faktorom izgrađenosti (sukladno upisu predmetne obiteljske kuće u točki 2.10.3.) iznosi 3.493,24 kn/ m² zaokružena vrijednost 3.500,00 kn/ m².

Odabir klasifikacije FK matrice:

A 4

B 5

C 5

G – Starost građevine	92
OVK – Održivi vijek korištenja (Prilog 9 Pravilnika)	85
Fk – faktor korištenja	5
(G/OVK) relativna starost	108%
OOVK = ostatak održivog vijeka korištenja (Prilog 10 Pravilnika) 20% × 85	17
zamjenska starost (OVK – OOVK)	68

Sadašnja tržišna vrijednost objekta

$$S_v = V_n (1 - U_v)$$

$$U_v = \frac{OVK - OOVK}{OVK} = \frac{68}{85} = 80\%$$

$$S_v = 336.000,00 \text{ kn} \times (1 - 0,80) = 67.200,00 \text{ kn}$$

3.7. REKAPITULACIJA PROCIJENJENA VRIJEDNOST

<i>OPIS</i>	<i>VRSTA VRIJEDNOSTI</i>	<i>POVRŠINA (m² BGP)</i>	<i>VRIJEDNOST (kn)</i>	<i>JEDINIČNA CIJENA (kn/m²)</i>
ZEMLJIŠTE P = 439 m ²	N _v	96	103.507,42	1.078,20
PRIKLJUČCI	N _v	96	49.015,20	510,57
OBJEKT	N _v	96	336.000,00	3.500,00
	S _v		67.200,00	700,00
NUZGREDNI TROŠKOVI	N _v	96	6.720,00	70,00
UKUPNO	N_v	96	495.242,62	5.158,77
	S_v		226.442,62	2.358,77

3.8 . PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Procjena vrijednosti nekretnina dobivena primjenom troškovne metode ne predstavlja tržišnu vrijednost nekretnina već preliminarnu vrijednost sukladno članku 53. stavku 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Preliminarnu vrijednost treba prilagoditi tržištu koeficijentima tržišta.

KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU

Ne postoji uređena baza podataka s vrijednostima i koeficijentima koje Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina propisuje, a to su koeficijenti za prilagodbu, zato će se za koeficijent prilagodbe usvojiti preporučeni $K_p = 1$.

Tržišna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi:

$$226.442,62 \text{ kn} \times 1,00 = 226.442,62 \text{ kn zaokružena vrijednost } 226.000,00 \text{ kn}$$

Tržišna vrijednost građevinskog zemljišta sveukupne površine od 439,00 m² iznosi 103.507,42 kn a vrijednost objekata 122.935,20 kn.

Tržišna vrijednost dijela gore navedene nekretnine u suvlasništvu društva MBC Prom d.o.o. u 2/4 dijela iznosi 113.000,00 kn.

4. MIŠLJENJE

Nakon obavljenog očevida nekretnine na terenu, analiza dostavljene dokumentacije i izvršenog izračuna sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina procijenjena tržišna vrijednost nekretnine upisane u z.k.ul. br. 1123 k.o. Markuševac označene kao z.k.č. br. 11330 k.o. Markuševac opisane kao Kuća broj 58 i dvorište u Vidovcu površine 122 čhv (odgovara k.č. br. (u cijelosti ili u dijelu) 351, 352, 353, 354, 355, 356, 610 i 611 sve k.o. Markuševac) koje se u naravi sastoje od 439,00 m² građevinskog zemljišta i objekta – obiteljska kuća katnosti prizemlje i kat površine 96,00 m² BGP na lokaciji Zagreb, Vidovec 46

iznosi 226.000,00 kn

Tržišna vrijednost suvlasničkog udjela u vlasništvu društva MBC Prom d.o.o. u 2/4 dijela iznosi 113.000,00 kn

NAPOMENA: tržišna vrijednost nekretnine označene kao k.č. br. 355 k.o. Markuševac upisane u PL 1366 k.o. Markuševac opisane kao Kuća broj 216 i dvorište u Zagrebu, Vidovec 216 površine 77 m² koja se u naravi sastoji od 77 m² građevinskog zemljišta površine i obiteljske kuće površine 96,00 m² BGP iznosi 141.000,00 kn, a tržišna vrijednost suvlasničkog udjela u vlasništvu društva MBC Prom d.o.o. u 2/4 dijela iznosi 70.500,00 kn.

IZRADIO

mr. MARIO ČUTURA dipl. inž.
sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

5. PRILOZI

- Z. k. ul. br. 1123 k.o. Markuševci**
- Posjedovni listovi broj 1366, 1375, 1388, 1317 i 1389**
- Kopija katastarskih planova**
- Identifikacija**
- Zahtjev za izdavanje Izvatka iz Zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaji zemljišta**



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 02.03.2022. 23:40

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 335347, MARKUŠEVEC

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1123

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13089/2021
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	11330	KUĆA BR. 58 I DVORIŠTE U VIDOVCU		122		
		UKUPNO:		122		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/4 IVATEK ANICA R. CESAR, JAMBREŠIĆI BR. 214, VIDOVEC , ZAGREB	
2.	Suvlasnički dio: 1/4 IVATEK DRAGO (TOMO), JAMBREŠIĆI BR. 214, VIDOVEC , ZAGREB	
4.	Suvlasnički dio: 2/4 MBC PROM D.O.O., OIB: 70893460940, MILIVOJA MATOŠECA BR. 3, ZAGREB	
4.2	Zaprimljeno 07.12.2017.g. pod brojem Z-66016/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. 89. ST-3558/16-15 OD 01.12.2017	na 4 (1.1)

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Primljeno: 08. siječnja 1916. Z-93 Odluka od 14 siječnja 1916. Uslijed prenošenja nadopunjenoga prvobitnog popisa ovlaštenika prenaša se ovamo iz. gr. ul. br. 93 ove općine slijedeća zabilježba: Primljeno: 02. prosinca 1910. Odluka od 09. prosinca 1910. Po paragrafu 16. Zakona od 25. travnja 1894. o uređenju zemljišnih zajednica a na temelju popisa ovlaštenika od 09. svibnja 1907. zabilježuje se da je na nekretninama u A I (jedan) uz stegu paragrafa 22. i 23. citiranoga zakona, spojeno pravo ovlaštenništva na zemljišnu zajednicu urbanske općine Vidovec prema ustanovi zakona od 25. travnja 1894. o uređenju zemljišnih zajednica (Sbor: br. 36 od 1894.) dakle i uz pravo priekupa prema parafu 22. rečenog zakona u razmjeru unešenom u temeljnoj knjizi iste zemljišne zajednice.	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
2.1	Zaprimljeno 12.01.2016. broj Z-737/16 Zabilježuje se odbijeni prijedlog MBC PROM d.o.o. radi upisa promjene adrese nekretnine upisane na zk.č.br. 11330 k.o. Markuševac.	ZABILJEŽBA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.03.2022.

Mario Čutura

From: MJERNIK doo <mjernik100@gmail.com>
Sent: 07. srpnja 2021. 11:24
To: Mario Čutura
Subject: Fwd: Identifikacija - Markuševec

Poštovani Mario

šaljem vam naručeno
vidimo se valjda u rujnu mj. ove god.
ako bog da i sveti Ante

zk.č. 11330 odgovara katastarskim česticama 351, 352, 353, 354, 355, 356, 610 i 611 sve k.o. Markuševec.
zk.č. 11328/1 odgovara k.č. 355,356 i 604 sve k.o. Markuševec



Virus-free. www.avast.com



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 08.08.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MARKUŠEVEC (Mbr. 335347)

Posjedovni list: 1366

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	JAMBREŠIĆ IVAN, VIDOVEC 216, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	50243138489

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		351	KOD KUĆE	71	5		
			VOĆNJAK	71			
		355	VIDOVEC	77	5		
			KUĆA BR.216, Zagreb, Vidovec 216	48			
			DVORIŠTE	29			
		606	VRT	330	5		
			ORANICA	330			
		610	VIDOVEC	227	5		
			3 ZGRADE, Zagreb, Vidovec 183	38			
			VOĆNJAK	189			
		611	VIDOVEC	7	5		
			PAŠNJAK	7			
		1269	MARŠČICA	411	8		
			ORANICA	411			
		1270	MARŠČICA	298	8		
			VINOGRAD	298			
		1271	MARŠČICA	333	8		
			ŠUMA	333			
		1272	MARŠČICA	232	8		
			ORANICA	232			
Ukupna površina katastarskih čestica				1986			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 08.08.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MARKUŠEVEC (Mbr. 335347)

Posjedovni list: 1375

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	JAMBREŠIĆ STJEPAN, KOMUŠARI 316, ZAGREB	16995983001
1/2	JAMBREŠIĆ RUŽA, VIDOVEC 316, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		219	ZAZLOVINA - OMEJEK	1040	3		
			ORANICA	1040			
		227	ZAZLOVINA	1018	3		
			LIVADA	1018			
		272	OSREDEK	801	3		
			VINOGRAD	801			
		323	MELINŠČINA	71	5		
			LIVADA	71			
		327	MELINŠČINA	262	4		
			LIVADA	262			
		340	PJESAK	253	4		
			ORANICA	253			
		352	MELINŠČINA	122	5		
			LIVADA	122			
		512	KAMENŠČICA	415	5		
			ORANICA	415			
		607	VRT - KOD JAMBREŠIĆA	248	5		
			ORANICA	248			
		678	TRDICA	1041	8		
			VINOGRAD	1041			
		1885	DUŽICA	1181	8		
			ORANICA	1181			
		1964	PUŠČAK	545	8		
			ORANICA	545			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2003	VIDOVEC	800	8		
			ZGRADA	20			
			ZGRADA	31			
			KUĆA, Zagreb, Vidovec 316	199			
			ORANICA	50			
			DVORIŠTE	500			
		2004	VRT - KOD KUĆE	270	8		
			ORANICA	270			
		17839	ZAZLEVINA	286	9		
			ŠUMA	286			
	D	17841	ZAZLEVINA	1330	9		
			ŠUMA	1330			
	D	17907	TRNJE	158	5		
			PAŠNJAK	158			
		17951	ZNIŠČICE	450	9		
			ORANICA	450			
	D	17955	SELA	277	9		
			ORANICA	277			
	D	17968	ZASELEC	1168	9		
			ŠUMA	1168			
	D	17983	ZASELEC	188	9		
			PAŠNJAK	188			
	D	18000	REBRO	450	9		
			ŠUMA	192			
			PAŠNJAK	258			
	D	18046	REBRO	352	9		
			ŠUMA	352			
	D	18054	ZAVOJ	431	9		
			ŠUMA	431			
	D	18055	ZAVOJ	216	9		
			ŠUMA	216			
	D	18252	REKA	360	5		
			ŠUMA	360			
	D	18275	REKA	248	5		
			PAŠNJAK	126			
			ŠUMA	122			
	D	18310	STRAŽNEC	486	5		
			ŠUMA	486			
Ukupna površina katastarskih čestica				14467			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 08.08.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MARKUŠEVAC (Mbr. 335347)

Posjedovni list: 1388

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	JAMBREŠIĆ RUŽA, VIDOVEC 212, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		37	ZAZLOVINE	313	3		
			VINOGRAD	313			
		240	ZAZLOVINE	246	3		
			ORANICA	246			
		338	PJESAK	695	4		
			ORANICA	695			
		350	VIDOVEC	940	5		
			KUĆA BR.212,2 ZGR., Zagreb, Vidovec 212	105			
			VOĆNJAK	335			
			DVORIŠTE	500			
		353	GRUNTIŠĆE	150	5		
			VOĆNJAK	150			
		430	POLISEC	357	5		
			VINOGRAD	357			
		431	POLISEC	307	5		
			VOĆNJAK	307			
		623	VRT	326	5		
			ORANICA	326			
		807	ZABUKOVJE	479	6		
			VOĆNJAK	479			
		808	ZABUKOVJE	429	6		
			ORANICA	429			
		17964	PESAK	1083	9		
			ŠUMA	1083			
Ukupna površina katastarskih čestica				5325			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 08.08.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MARKUŠEVEC (Mbr. 335347)

Posjedovni list: 1317

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	IVATEK ANICA, VIDOVEC 214, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	81775852160
1/2	IVATEK DRAGO, VIDOVEC 214, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	33753851685

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		168	ZAZLOVINE	141	3		
			ŠUMA	141			
		169	ZAZLOVINE	290	3		
			VINOGRAD	290			
		289	PUSTI GAJ	504	3		
			VINOGRAD	504			
		343	PIJESEK	115	4		
			ORANICA	115			
		354	VIDOVEC	170	5		
			KUĆA BR.214, Zagreb, Vidovec 214	92			
			DVORIŠTE	78			
		363	VIDOVEC	556	5		
			ZGRADA	11			
			VOĆNJAK	545			
		765	KONOPLIŠĆE	224	5		
			ORANICA	224			
		912	DRENJE	401	6		
			ŠUMA	70			
			ORANICA	331			
		979	KLJUČECA	356	7		
			ORANICA	356			
Ukupna površina katastarskih čestica				2757			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 08.08.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MARKUŠEVEC (Mbr. 335347)

Posjedovni list: 1389

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	JAMBREŠIĆ PAVAO, VIDOVEC 218, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		34	ZAZLOVINE	433	3		
			ORANICA	93			
			VINOGRAD	340			
		127	ZAZLOVINE	798	3		
			ŠUMA	798			
		128	ZAZLOVINE	936	3		
			LIVADA	936			
		341	PIJESAK	272	4		
			ORANICA	272			
		356	VIDOVEC	694	5		
			ZGRADA	13			
			KUĆA, Zagreb, Vidovec 218	101			
			DVORIŠTE	500			
			VOĆNJAK	80			
		617	VRT	41	5		
			ORANICA	41			
		1066	KLJUČECA	169	7		
			VINOGRAD	169			
		1328	MARŠČICA	363	7		
			VINOGRAD	363			
		17985	PESEK	334	9		
			LIVADA	334			
	D	18003	MELINIŠĆE	108	9		
			PAŠNJAK	108			
		18091	GAJ	158	9		
			VOĆNJAK	158			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
	D	18105	RAVNICA	137	9		
			PAŠNJAK	137			
	D	18252	REKA	2877	5		
			ŠUMA	2877			
Ukupna površina katastarskih čestica				7320			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

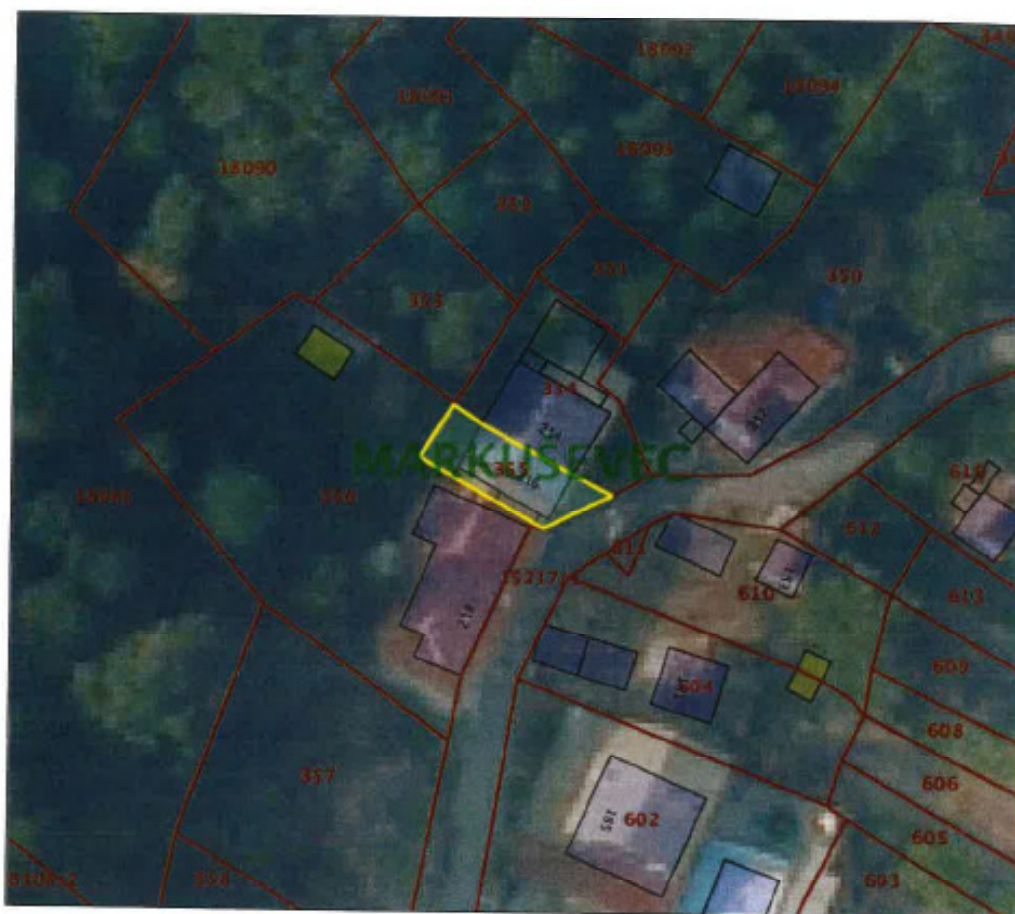
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. MARKUŠEVEC, 335347
k.č. br.: 355

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 14.07.2021